

IMMOBILIERE DASSAULT SA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

BM&A
11 rue de Laborde
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale
IMMOBILIERE DASSAULT SA
9 Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

(Notes 3-5-3 et 6-3 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine d'Immobilier Dassault. Au 31 décembre 2024, ces immeubles de placement représentent 96,2% de l'actif consolidé, soit 848,7 millions d'euros.

En application de la norme IAS 40, Immobilière Dassault a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur. Les variations de la juste valeur sont ainsi comptabilisées en résultat.

La note 3-5-3 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et les éventuels avantages (franchises de loyers notamment) à accorder aux locataires lors de la relocation des actifs au terme de la durée des baux.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placements comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons apprécié la compétence des experts, leurs qualifications et leur indépendance à l'égard du groupe. Nous avons en particulier examiné l'application des règles définies par Immobilière Dassault en matière de nomination, de rotation et de rémunération des experts. Nous avons, à partir de leurs lettres de mission et des contrats cadre, obtenu une compréhension de la nature, de l'étendue et des limites de leurs travaux, s'agissant notamment du contrôle des informations fournies par le groupe.

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées pour chaque immeuble, et apprécié la pertinence des méthodologies d'expertises retenues, en fonction d'une part des informations liées à chaque actif (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions

prévues) et d'autre part des paramètres de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de rendement utilisés, hypothèses de vacances commerciale et financière).

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2024 et afin de rationaliser l'évaluation globale du portefeuille et les valeurs d'expertise des actifs.

Nous avons réalisé avec nos experts en évaluation immobilière une revue critique des valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.

Enfin, nous avons procédé au rapprochement des valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes et à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA par votre assemblée générale du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 14 mai 2024 pour le cabinet BM&A.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 7^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet BM&A dans la 1^{ère} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes

consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 14 mars 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

BM&A

 Lionel Lepetit

 Marie-Cécile Moinier

Lionel Lepetit

Marie-Cécile Moinier

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Actifs incorporels	6-1	6	11
Actifs corporels	6-2	434	527
Immeubles de placement	6-3	848 736	829 594
Participations dans les entreprises associées	6-4	15 737	0
Actifs financiers non courants	6-5	36	4 755
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	0	0
Autres actifs non courants	6-6	71	2 752
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		865 020	837 639
Créances clients	6-7	15 907	16 421
Actifs financiers courants	6-8	132	1 279
Autres actifs courants	6-9	1 074	954
Trésorerie	6-10	181	653
TOTAL ACTIFS COURANTS		17 294	19 307
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	0	0
TOTAL ACTIF		882 314	856 947
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 820	41 820
Primes d'émission		76 340	76 340
Actions propres	6-11	-268	-255
Réserves et résultats consolidés		479 057	465 509
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		596 950	583 414
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 893	4 239
TOTAL CAPITAUX PROPRES		600 843	587 653
Partie à long terme des emprunts	6-12	97 058	118 514
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	2 531	2 210
Provisions non courantes	6-14	70	56
Autres passifs non courants	6-15	5 507	5 405
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		105 167	126 185
Dettes fournisseurs	6-16	2 910	3 380
Partie à court terme des emprunts	6-12	165 479	133 835
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	180	0
Provisions courantes	6-14	240	178
Autres passifs courants	6-17	7 496	5 716
TOTAL PASSIFS COURANTS		176 305	143 108
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		882 314	856 947

(1) soit 87,07 € par action au 31 décembre 2024 et 85,10 € au 31 décembre 2023.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	6-18	29 775	27 639
Charges liées aux immeubles	6-19	-1 158	-1 428
Loyers nets		28 618	26 212
Autres revenus	6-20	289	270
Frais de structure	6-21	-2 138	-2 088
Autres produits et charges opérationnels	6-22	0	3 838
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		26 768	28 232
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		30 076	2 155
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-20 007	-45 648
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-23	10 069	-43 493
RESULTAT OPERATIONNEL		36 837	-15 261
Coût de l'endettement net	6-24	-8 539	-5 594
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-25	-1 652	-5 182
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-26	0	156
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	324	0
RESULTAT NET AVANT IMPOT		26 970	-25 881
Impôts	6-27	-16	-14
RESULTAT NET		26 954	-25 896
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-346	217
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		27 300	-26 112
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	3,99	-3,84

Etat du résultat global

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		26 954	-25 896
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		26 954	-25 896
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		27 300	-26 112
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-346	217
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	3,99	-3,84

Etat des variations de capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
(en milliers d'euros)							
Au 1^{er} janvier 2023	41 075	71 122	-238	509 955	621 915	4 022	625 937
Résultat net	0	0	0	-26 112	-26 112	217	-25 896
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	-26 112	-26 112	217	-25 896
Actions propres	0	0	-18	-28	-46	0	-46
Dividendes	745	5 225	0	-18 305	-12 335	0	-12 335
Autres	0	-7	0	0	-7	0	-7
Au 31 décembre 2023	41 820	76 340	-255	465 509	583 414	4 239	587 653
Résultat net	0	0	0	27 300	27 300	-346	26 954
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	27 300	27 300	-346	26 954
Actions propres	0	0	-12	18	6	0	6
Dividendes	0	0	0	-13 770	-13 770	0	-13 770
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 31 décembre 2024	41 820	76 340	-268	479 057	596 950	3 893	600 843

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		27 300	-26 112
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-346	217
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	-324	0
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	-1
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-23	-10 069	43 493
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-25	1 652	5 182
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-26	0	-156
Amortissements et provisions nettes		215	-231
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		18 428	22 392
Variation des clients		597	-2 614
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-313	849
Variation des fournisseurs		268	-799
Variation des autres passifs (courants, non courants)		1 881	-6 682
Variation du besoin en fonds de roulement		2 433	-9 246
Flux net de trésorerie généré par l'activité		20 861	13 146
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	-7
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		0	-92
Décaissements liés aux immeubles de placement		-7 060	-11 178
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-2	51
Dividendes reçus des entreprises associées	6-4	0	0
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		-10 695	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-17 757	-11 225
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		0	5 963
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-30	-13 770	-18 305
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		6	-46
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	6-12	64 910	101 763
Remboursement d'emprunts	6-12	-51 760	-94 760
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-12	-84	16
Intérêts courus	6-12	573	512
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-126	-4 858
VARIATION DE TRESORERIE		2 977	-2 938
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-10	-3 885	-948
Variations de trésorerie		2 977	-2 938
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-10	-908	-3 885

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

Immobilière Dassault SA (dénommée ci-après « la Société ») est une société par actions immatriculée en France cotée à la bourse de Paris Euronext compartiment B (Code ISIN : FR0000033243) et domiciliée 9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault 75008 Paris, France.

En date du 5 mars 2025, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2024 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés **en milliers d'euros**.

2. Faits caractéristiques de l'exercice

Risques économiques liés aux conflits géopolitiques en cours

L'environnement géopolitique a nécessairement un impact sur le cours des activités, notamment eu égard à l'inflation et aux coûts de financement avec une répercussion sur le prix de l'énergie et des matériaux de construction, sur les taux de capitalisation et éventuellement la situation de certains de nos locataires.

Notre Groupe, compte tenu des fondamentaux des immeubles et de la qualité des locataires enregistré toutefois des effets modérés et démontre ainsi la solidité de son modèle.

Patrimoine Immobilier

La pression sur les taux de capitalisation continue à affecter la valeur des actifs, toutefois, la qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management réalisé ont permis de porter la valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence) à 861 M€ en progression de 2,2 %, témoignage de la qualité des fondamentaux.

Le Groupe poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de restructuration, rénovation et amélioration environnementale ainsi que les négociations locatives. Les travaux de l'immeuble du 61 rue Monceau ont été réceptionnés en juin 2024, ceux du 16 rue de la Paix en décembre 2024 et ceux de l'immeuble Chauchat devraient être réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025. Le montant des travaux réalisés sur l'exercice a été de 9,2 M€.

La commercialisation des surfaces de l'immeuble du 16 rue de la Paix est en cours et un premier bail a été signé début janvier 2025.

En date du 21 juin 2024, la société C.P.P.J. a acquis des parts complémentaires de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, portant sa détention de 14,57% à 35,38% ; la société C.P.P.J. a exercé dès lors une influence notable sur la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré qui est en conséquence consolidée par mise en équivalence.

En date du 27 novembre 2024, la société C.P.P.J. a acquis de nouvelles parts complémentaires de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, portant sa détention de 35,38% à 40,40%.

Le coût d'acquisition (frais d'acquisition inclus) a représenté 10,7 M€ sur l'exercice.

Financement

Un nouveau contrat de crédit a été souscrit, pour un montant de 60 M€, à taux variable sur une durée de 3 ans (avec deux options de prorogation annuelle) en substitution d'un financement arrivé à échéance.

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts ont été conclus sur l'exercice pour un montant notionnel de 84,5 M€ en remplacement de contrats arrivés à échéance (90,5 M€) et à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

Distribution de dividendes

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,01 € par action, soit 13,8 M€ au total.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 596,9 M€ au 31 décembre 2024, en augmentation de 13,5 M€ sur l'exercice au cours duquel la distribution de dividendes de 13,8 M€ est intervenue.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 87,07 € au 31 décembre 2024; il était à 85,10 € au 31 décembre 2023.

3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

En application du règlement CE N°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du Groupe sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – classement des passifs en tant que courants et non courants » ;
- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – Passifs non courants avec des clauses restrictives » ;
- Amendements à IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail » ;
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 « accords de financement de fournisseurs ».

Ces textes n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2024, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2024 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères ».

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne et non applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » ;
- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir » ;

- Améliorations annuelles des normes comptables IFRS – Volume 11.

La norme IFRS 18, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, d'application rétrospective, a pour objectif de renforcer la comparabilité, la clarté et la pertinence des informations publiées. Elle aura pour principal effet, de modifier la présentation de l'état du résultat net et des mesures de performance.

L'application des autres textes n'aurait pas eu d'effet significatif sur les états financiers du Groupe s'ils avaient été appliqués sur l'exercice.

D'autre part, l'application de la mise en conformité du code du travail avec le droit européen en matière d'acquisition des droits à congés payés, n'a pas eu d'effet significatif sur les comptes.

3-2 Choix comptables et estimations

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que le Groupe fait procéder à un certain nombre d'estimations et retient certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'Annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises semestrielles indépendantes et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêts (swaps) est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement (voir note 3-5-3) : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.
Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash-flow.
L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3;
- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-13).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre et couvrent une période de 12 mois.

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de ses filiales, la SCI 61 Monceau et C.P.P.J., consolidées en intégration globale et ceux de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré consolidée par Mise en Equivalence.

Les retraitements des comptes sociaux sont effectués dès lors qu'ils ont une incidence significative afin de présenter des comptes consolidés homogènes.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées du Groupe et les profits en résultant sont éliminés.

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts 2024	% d'intérêts 2023
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (1)	812 741 643	IG	France	95,34%	95,34%
Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré (2) (3) (4)	323 069 393	MEE	France	38,52%	N/A

(1) Le siège social est situé 9, Rond-Point des Champs Elysées – Marcel Dassault Paris 8ème.

(2) Le siège social est situé 51 bis, rue de Miromesnil Paris 8ème.

(3) Société détenue à 40,40% par la société C.P.P.J.

(4) Société détenue en 2023 à 14,57% ; Cette détention n'était pas consolidée.

3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue ainsi :

- Une entité détenant un immeuble de placement ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3, c'est-à-dire, un ensemble intégré d'actifs et de processus géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne répondent pas à cette définition, l'opération ne peut être considérée comme un regroupement d'entreprises ;
- Pour les acquisitions de titres qui ne constituent pas des regroupements d'entreprises, l'opération est considérée comme une acquisition d'actifs isolés. En conséquence, les acquisitions d'immeubles effectuées à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens d'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.
Ces acquisitions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. L'amortissement est calculé de façon linéaire en fonction de la durée d'utilité. Les principales durées d'utilité sont :

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| ➤ Matériel de bureau et informatique | 4 ans |
| ➤ Mobilier de bureau | 10 ans |

3-5-3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à chaque clôture à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat opérationnel sur les lignes « Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement » ou « Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement » et sont calculées de la manière suivante :

variation de juste valeur = valeur de marché à la clôture de l'exercice (ou de la période) - valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - acquisitions + cessions - coût de remplacement des immeubles de placement (travaux) - coûts d'éviction - coûts directs initiaux des contrats de location.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent et est comptabilisé en résultat opérationnel sur la ligne « Résultat des cessions d'immeubles de placement ».

Le résultat de cession est toutefois retraité des éventuels travaux réalisés jusqu'à la vente et des coûts initiaux des contrats de location non amortis à la date de cession.

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors droits.

Méthodologie d'expertise

Chacun des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a été expertisé au 31 décembre 2024 soit par BNP Paribas Real Estate Valuation France, soit par CBRE Valuation, soit par CATELLA Valuation Advisors, aux fins de procéder à leur estimation, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an (sauf prise de participation - share deal).

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Associations), aux principes de (RICS) « the Royal Institution of Chartered Surveyors » et à la définition de la juste valeur selon IFRS 13.

Le Groupe respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel, « quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- La désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à l'évaluation ;
- Lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- L'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société, sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Quatre contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés, à effet du 1^{er} octobre 2024, soit à compter des expertises du 31 décembre 2024 avec les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers des sociétés Immobilière Dassault SA et SCI 61 Monceau et avec les sociétés CBRE Valuation et CATELLA Valuation Advisors aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J. (y compris la S.C. du 1 Faubourg Saint-Honoré).

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2027.

La juste valeur des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque expert dans les documents d'expertise remis au Groupe.

La valeur finale retenue, à la main de l'expert, peut être une moyenne de ces trois méthodes ou une seule méthode qui se révélerait plus pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble. Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,50% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendements et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les experts évaluateurs n'ont pas identifié d'utilisation optimale (« high and best use ») autre que celle pratiquée par le Groupe.

3-5-4 Participations dans les entreprises associées

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

La participation dans une société dans laquelle le Groupe exerce une influence notable est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Lors de l'acquisition, le coût de la participation est comparé à la quote-part dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité. Dans le cas d'une prise d'influence notable par étapes, l'écart d'acquisition est calculé par différence entre le prix payé au titre de l'influence notable, augmenté de la juste valeur dans les comptes de la participation antérieurement détenue ; et, la quote-part des actifs identifiables et passifs assumés évalués à la juste valeur à la date de prise d'influence notable. L'écart d'acquisition est comptabilisé, immédiatement en résultat (dans la rubrique Quote-part de résultat des entreprises associées) lorsque celui-ci est négatif et à l'actif, dans la rubrique Participations dans les entreprises associées lorsqu'il est positif.

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en résultat dans la même rubrique de Quote-part de résultat des entreprises associées pour refléter une vision économique.

Les actifs immobiliers, répondant à la définition d'un immeuble de placement, détenus par une entreprise associée sont expertisés selon la méthodologie décrite dans la note 3-5-3.

Postérieurement à l'acquisition, la participation est augmentée ou diminuée de la quote-part de résultat net (y compris l'ajustement de valeur des immeubles de placement) dans l'entité détenue ainsi que des distributions reçues de cette entité.

3-5-5 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement :

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.

- Les Valeurs Mobilières de Placement (actions et obligations) sont valorisées à la juste valeur. Les variations de juste valeurs sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».

Participation dans la SC du 1 Faubourg Saint-Honoré

Pour rappel, la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré, détenue au 31 décembre 2023 à 14,57% par la société C.P.P.J, était comptabilisée à sa juste valeur, en Actifs financiers non courants.

Compte tenu des acquisitions complémentaires, elle est dorénavant consolidée par mise en équivalence – Participations dans les entreprises associées.

Actions propres

La Société a souscrit le 20 juillet 2006 un contrat de liquidité avec la société ODDO Corporate Finance. Le contrat est conforme aux dispositions :

- Du règlement (UE) 596/2014 du parlement européen et du conseil du 16 avril 2014 ;
- Du règlement délégué (UE) 2016/908 de la commission du 26 février 2016 ;
- Des articles L.22-10-62 et suivants du code de commerce ;
- De la décision AMF n°2021-01 du 22 juin 2021 se substituant, à compter du 1^{er} juillet 2021, à la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, et des dispositions qui y sont visées.

Selon les termes de ce contrat, ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'Assemblée Générale.

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 5.228 actions propres (soit 0,08% des actions) pour un montant total de 268 K€ au 31 décembre 2024.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions à la date de clôture sont classées en « Actifs financiers courants ».

3-5-6 Créances clients

Les créances clients correspondent principalement aux étalements des franchises de loyer et dans une moindre mesure aux loyers quittancés.

Les créances clients, dont les échéances correspondent aux pratiques générales du secteur, sont reconnues et comptabilisées à leur juste valeur qui correspond à leur valeur nominale de facturation. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; le cas échéant une provision pour dépréciation est constituée sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

3-5-7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités en banque et des valeurs mobilières de placement : celles-ci ne représentent pas de risque de variation de valeur et peuvent être aisément converties en disponibilités du fait de leur liquidité.

Pour les besoins de l'état des flux de trésorerie, la trésorerie est nette des concours bancaires courants et des découverts bancaires.

3-5-8 Subventions publiques

Les subventions publiques sont comptabilisées en résultat net sur les périodes au titre desquelles l'entité comptabilise en charges les coûts liés que les subventions sont censées compenser.

Dans le cas des subventions publiques liées à des actifs (notamment des travaux), elles sont considérées comme des produits différés et comptabilisées en « autres passifs » et reprises en résultat en fonction de l'avancement des travaux.

3-5-9 Emprunts portant intérêts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu, net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts.

Les emprunts à court terme sont exigibles dans le délai d'un an maximum.

3-5-10 Instruments financiers dérivés et opérations de couverture

Le Groupe utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs ou des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts par la souscription de swaps et de floors.

Ces contrats ont été souscrits auprès d'établissements bancaires de premier rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments aux dates d'arrêtés comptables retenue par la Société est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats, la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

3-5-11 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers.

3-5-12 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Cette rubrique comprend les engagements dont l'échéance ou le montant sont incertains, découlant de restructuration, de risques environnementaux, de litiges et d'autres risques.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au

passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée en charge financière.

3-5-13 Avantages sociaux

La norme IAS 19 révisée impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, treizième mois, abondement) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

L'engagement relatif aux indemnités de départs à la retraite fait l'objet d'une provision au bilan.

Il est déterminé par application des règles prévues par la convention collective dont dépendent les salariés.

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme.

Le Groupe ayant eu en moyenne sur la période dix salariés, l'impact des gains et pertes actuariels n'est pas significatif au regard des comptes du Groupe. En conséquence, ils ne sont pas dissociés du reste de l'engagement.

3-5-14 Loyers nets

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats en cours ; ils sont composés :

- Des loyers et indemnités d'occupation quittancés majorés ou minorés de l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des avantages économiques (franchises, participation aux travaux du locataire) octroyés contractuellement par le Groupe au preneur pendant la durée ferme du bail ;
- Des éventuelles indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance ;
- Des droits d'entrées perçus par le bailleur qui s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs augmentés des charges et taxes refacturées et des indemnités autres que des indemnités de résiliation, diminués des charges liées aux immeubles.

3-5-15 Commission de performance

En cas de commission de performance, elle est évaluée initialement à la juste valeur du montant que l'on s'attend à payer et étalée sur la durée de la période de service.

A chaque clôture et tout au long de la période de service, la commission de performance est réévaluée à sa juste valeur.

Elle est comptabilisée en « autres produits et charges opérationnels » et en autres passifs courants ou non courants suivant son échéance.

3-5-16 Contrats de location

Les contrats de location, tels que définis par la norme IFRS 16 « Contrats de location », sont comptabilisés au bilan, ce qui se traduit par la constatation :

- D'un actif qui correspond au droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat ;
- D'une dette au titre de l'obligation de paiement.

Evaluation du droit d'utilisation des actifs

A la date de prise d'effet d'un contrat de location, le droit d'utilisation est évalué à son coût et comprend :

- Le montant initial de la dette auquel sont ajoutés, s'il y a lieu, les paiements d'avance faits au loueur, nets le cas échéant, des avantages reçus du bailleur ;
- Le cas échéant, les coûts directs initiaux encourus par le preneur pour la conclusion du contrat. Il s'agit des coûts marginaux qui n'auraient pas été engagés si le contrat n'avait pas été conclu ;
- Les coûts estimés de remise en état et de démantèlement du bien loué selon les termes du contrat.

Le droit d'utilisation est amorti sur la durée du contrat. Il est comptabilisé en « actifs corporels ». La charge d'amortissement est comptabilisée en « frais de structure ».

Evaluation de la dette de loyer

A la date de prise d'effet du contrat, la dette de location est comptabilisée pour un montant égal à la valeur actualisée des loyers sur la durée du contrat.

L'évolution de la dette liée au contrat de location est la suivante :

- Elle est augmentée des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette ;
- Et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est comptabilisée en emprunts.

La charge d'intérêts est comptabilisée en « coût de l'endettement net ».

3-5-17 Impôts : options pour le régime SIIC / Pilier 2

La Société a opté depuis le 1^{er} janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). SCI 61 Monceau, filiale de la Société, acquise le 26 novembre 2014, est une société civile en transparence fiscale.

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale et en conséquence aucun impôt différé n'est constaté. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

La société C.P.J. filiale à 95,34% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition pour le régime de l'article 208 C, II du Code général des impôts.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
 - Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.
- En cas de sortie du régime SIIC, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.
- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

Du fait de l'adoption du régime SIIC, deux secteurs sont à distinguer au plan fiscal, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple ; le secteur taxable comprend les prestations de services dans le cadre de l'activité de gestion pour compte de tiers.

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report pour les différences temporelles existantes à la clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1^{er} janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

Le modèle des règles Pilier 2 ne s'applique pas au secteur exonéré des SIIC.

3-5-18 Actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5)

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant doit être recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente, plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose la comptabilisation de cet actif à un poste spécifique du bilan « Actifs non courants destinés à être cédés ».

L'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et la vente de cet actif doit être hautement probable.

Un actif non courant est classé en « actif destiné à être cédé » si la vente a été autorisée par le Conseil de surveillance et s'il existe une offre ferme d'achat (promesse de vente).

La valeur inscrite en actif destiné à être cédé correspond au prix de cession net diminué des coûts de vente et retraitée des éventuels paliers et franchises de loyers non totalement étalés à la date de cession et des éventuels travaux à réaliser jusqu'à la vente.

Corrélativement, les passifs non courants (dépôts de garantie) directement liés à ces actifs sont classés en « Passifs détenus en vue de la vente ».

4. Secteurs opérationnels

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé principalement d'immeubles de bureaux et commerces localisés en région parisienne.

En conséquence, l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

Au 31 décembre 2024, trois locataires représentent respectivement des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe.

5. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

5-1 Le risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois, cette exposition est atténuée compte tenu :

- Que les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme,
- Que les loyers quittancés sont issus d'engagements de location dont la durée, la dispersion et la qualité des locataires sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif,
- De la localisation « prime » et du standing des actifs.

Les actifs sont valorisés dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3-5-3 et la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement est analysée dans la note 6-3.

5-2 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance régulière. Elle est assurée dans le cadre de plans pluriannuels de financement par la mise en place de crédits revolving et, à court terme par le recours éventuel à la ligne de découvert mise en place.

Au 31 décembre 2024, le Groupe a une trésorerie nette de – 908 K€ et 13.000 K€ de lignes de crédit non tirées.

Les crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur ou égal à 50%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur ou égal 2;
- Ratio dette sécurisée inférieur ou égal 25% ;
- Valeur du patrimoine supérieure ou égale à 450 millions d'euros.

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-12).

Les crédits dont bénéficie la société C.P.P.J. sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont la plus significative est :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 55%

La société C.P.P.J. respecte au 31 décembre 2024 le ratio LTV (cf. note 6-12).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-12.

5-3 Le risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable (qui représente près de 81 % de l'endettement).

La dette bancaire à taux variable est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-13). Ainsi au 31 décembre 2024, 77 % de l'endettement financier à taux variable du Groupe est couvert.

5-4 Le risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le Groupe avec ses partenaires financiers, il est exposé au risque de contrepartie.

Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant les partenaires financiers.

Le Groupe n'est pas matériellement exposé à une unique contrepartie bancaire.

Le risque de contrepartie est désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13.

5-5 Le risque de contreparties locatives

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs et une dépendance au secteur du luxe auquel sont rattachés ses principaux locataires.

Toutefois, la qualité du patrimoine, les critères de sélection, les garanties fournies par les locataires ou le groupe auquel ils appartiennent permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul ces dernières années. De même, le secteur du luxe n'entraîne pas d'impact sur la vacance et les valeurs d'expertise, à ce stade.

5-6 Le risque de taux de change

Le Groupe opère en zone euro. Il n'est donc pas exposé au risque de taux de change.

6. Notes et commentaires

6-1 Actifs incorporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1^{er} janvier 2023	9	0	9
Acquisitions	7	0	7
Cessions	0	0	0
Amortissements	-4	0	-4
Au 31 décembre 2023	11	0	11
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	-5	0	-5
Au 31 décembre 2024	6	0	6
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-14	-9	-23
Au 31 décembre 2024	6	0	6
Au 1^{er} janvier 2023			
Valeur brute	15	9	24
Amortissement cumulé	-6	-9	-15
	9	0	9
Au 31 décembre 2023			
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-8	-9	-17
	11	0	11

6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2023	2	21	495	518
Acquisitions	1	2	89	93
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-6	-76	-83
Au 31 décembre 2023	2	17	508	527
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-6	-86	-93
Au 31 décembre 2024	1	11	422	434
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-9	-75	-235	-318
Au 31 décembre 2024	1	11	422	434
Au 1^{er} janvier 2023				
Valeur brute	9	84	621	714
Amortissement cumulé	-7	-63	-126	-196
	2	21	495	518
Au 31 décembre 2023				
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-8	-69	-149	-225
	2	17	508	527

6-3 Immeubles de placement*(en milliers d'euros)*

	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2023	860 399
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	12 776
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-89
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	-43 493
Au 31 décembre 2023	829 594
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux, indemnités)	9 196
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-123
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	10 069
Au 31 décembre 2024	848 736

Immeubles de placement destinés à être cédés

Au 1^{er} janvier 2023	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2023	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2024	0

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	352 € - 6 900 €	3,00% - 5,20%	4,00% - 5,00%	5,00% - 5,95%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

Valeur du patrimoine hors droits (1)

-5 %/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 %/m2 bureau +5%/m2 commerce
--------------------------------------	--------------------------------------

Valeur locative de marché (VLM)	853 427	892 304
---------------------------------	---------	---------

	-50 bps	-25 bps	+25 bps	+50 bps
Taux de rendement initial	976 021	923 095	836 696	800 753
Taux de rendement de sortie	885 702	881 142	873 574	870 288
Taux d'actualisation	881 757	879 375	874 889	872 705

(1) Incluant la participation dans la société civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

6-4 Participations dans les entreprises associées

En date du 21 juin 2024, la société C.P.P.J. a acquis des parts complémentaires de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, portant sa détention de 14,57% à 35,38% ; la société C.P.P.J. a exercé dès lors une influence notable sur la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré qui est en conséquence consolidée par mise en équivalence.

En date du 27 novembre 2024, la société C.P.P.J. a acquis de nouvelles parts complémentaires de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, portant sa détention de 35,38% à 40,40%. Le coût d'acquisition (frais d'acquisition inclus) a représenté 10,7 M€.

	31/12/2023	Acquisition	Dividendes	Résultat (1)	Produits et charges comptabilisés en capitaux propres	Effets des variations de périmètre et de capital (2)	31/12/2024
(en milliers d'euros)							
SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	0	10 695	0	324	0	4 718	15 737

(1) Dont écart d'acquisition négatif de 806 K€ et résultat opérationnel de -481 K€ ;

(2) Correspond à la valeur de la participation avant la mise en équivalence, constatée au 31 décembre 2023 en « Actifs financiers non courants ».

6-5 Actifs financiers non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	Total
Au 1^{er} janvier 2023	14	25	4 562	4 601
Augmentations	0	4	0	4
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	156	156
Transferts	-6	0	0	-6
Au 31 décembre 2023	8	29	4 718	4 755
Augmentations	0	3	0	3
Diminutions	0	-1	0	-1
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-3	0	-4 718	-4 721
Au 31 décembre 2024	5	31	0	36
Valeur brute	5	31	0	36
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2024	5	31	0	36

Au 1^{er} janvier 2023				
Valeur brute	14	25	4 562	4 601
Dépréciation	0	0	0	0
	14	25	4 562	4 601
Au 31 décembre 2023				
Valeur brute	8	29	4 718	4 755
Dépréciation	0	0	0	0
	8	29	4 718	4 755

6-6 Autres actifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Avances et acomptes versés sur commandes	0	2 752
Etudes en cours	71	0
	71	2 752

6-7 Créances clients

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients	2 849	2 747
Dépréciations	-1 697	-1 780
Créances clients nets	1 153	968
Avantages consentis aux locataires	14 754	15 454
	15 907	16 421

Échéances des créances clients				
	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 153	0	1 153
Avantages consentis aux locataires		2 110	12 644	14 754
		3 263	12 644	15 907
	31/12/2023	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		968	0	968
Avantages consentis aux locataires		1 638	13 815	15 454
		2 606	13 815	16 421

6-8 Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux (1)	Total
Au 1^{er} janvier 2023	9	159	692	860
Augmentations	0	651	0	651
Diminutions	-9	-697	0	-706
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	469	469
Transferts	6	0	0	6
Au 31 décembre 2023	6	113	1 161	1 279
Augmentations	0	744	0	744
Diminutions	-6	-738	0	-744
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-1 150	-1 150
Transferts	3	0	0	3
Au 31 décembre 2024	3	119	10	132
Valeur brute	3	119	10	132
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2024	3	119	10	132

(1) Voir note 6-13

Au 1^{er} janvier 2023				
Valeur brute	9	159	692	860
Dépréciation	0	0	0	0
	9	159	692	860
Au 31 décembre 2023				
Valeur brute	6	113	1 161	1 279
Dépréciation	0	0	0	0
	6	113	1 161	1 279

6-9 Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Créances sociales et fiscales	769	694
Créances diverses	64	95
Charges constatées d'avance (1)	241	166
	1 074	954

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 205 K€ au 31 décembre 2024 contre 54 K€ au 31 décembre 2023. Le coût relatif à ces droits constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat.

6-10 Trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Fonds bancaires	181	653
Valeurs mobilières de placement	0	0
Trésorerie	181	653
Soldes créditeurs de banque	1 089	4 538
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-908	-3 885

6-11 Actions propres

	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Nombres de titres	5 165	15 035	-14 972	5 228
Prix moyens en euros	49,43			51,20
Total (en milliers d'euros)	255	738	-726	268
Nombre total d'actions	6 855 770			6 855 770
Auto détention en %	0,08%			0,08%

6-12 Emprunts à long terme et à court terme

Le détail des emprunts à long terme et à court terme est présenté dans les tableaux ci-dessous.
Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 273.443 K€ tirée à hauteur de 260.443 K€, soit un disponible de 13.000 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (19 %), soit à taux variable (81 %).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe.

Au 31 décembre 2024, le niveau de couverture de l'endettement financier à taux variable est de 77 %.

Au global, la couverture à taux fixe représente 82% de la dette utilisée.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	0	0	0	34 000
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000	0	0
Ligne de crédit revolving 19/10/2023 (1) (2)	27/11/2025	0	0	95 000	93 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024 (1) (3)	13/12/2027	47 000	0		0
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (4)	13/11/2025	0	55 301	55 301	1 320
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (5)	13/11/2025	0	13 142	13 142	441
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-288	-361	-152	-374
Intérêts courus sur emprunts		0	0	1 014	826
Dettes de loyer		347	432	85	84
Découvert bancaire				1 089	4 538
Total		97 058	118 514	165 479	133 835

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Echéance d'un an, renouvelable 2 fois (avec accord de l'établissement financier), soit jusqu'au 27/11/2026 ;

(3) Echéance de trois ans, renouvelable 2 fois 1 an (avec accord de l'établissement financier), soit jusqu'au 13/12/2029 ;

(4) Amortissement de 1.320 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance ;

(5) Amortissement de 441 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance.

	Tableau de flux de trésorerie						31/12/2024
	31/12/2023	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	34 000	16 000	-50 000				0
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	93 000	2 000					95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024		47 000					47 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	56 620		-1 320				55 301
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13 582		-441				13 142
Étalement des frais d'emprunts au TIE	-735	-90			385		-441
Intérêts courus sur emprunts	826				188		1 014
Dettes de loyer	516			-84			432
Découvert bancaire	4 538					-3 449	1 089
Total	252 348	64 910	-51 760	-84	573	-3 449	262 538

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au	
		31/12/2024	31/12/2023
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	28,29%	27,82%
	Ratio ICR (>=2)	3,13	5,05
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	12,70%	13,28%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	937 065	908 534
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		77%	79%

(1) Incluant la participation dans la SC du 1 Faubourg Saint-Honoré.

Concernant les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. :
Ratio LTV (<= 55%) au 31 décembre 2024 : 41,60 %.

6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par la souscription de swaps à taux fixe, floorés.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

La relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS pour ces contrats.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

Au 31 décembre 2024, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -2 701 K€.

Les instruments financiers sont classés en actifs ou passifs non courants ou courants en fonction de leur échéance.

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -1,00% et +1,00% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel au 31/12/2024	Juste valeur au 31/12/2024	Test de sensibilité -1,00 %	Test de sensibilité +1,00 %
Echange de conditions d'intérêts	18/11/2024	18/11/2025	10 000	6	(79)	90
Echange de conditions d'intérêts	22/11/2024	22/11/2025	5 000	(1)	(45)	42
Echange de conditions d'intérêts	02/12/2024	02/12/2025	10 000	4	(85)	92
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000	(120)	(293)	50
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(113)	(212)	(17)
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000	(198)	(445)	40
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(128)	(276)	14
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(742)	(1 481)	(30)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(262)	(557)	23
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(414)	(809)	(37)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(326)	(719)	50
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(160)	(381)	50
Echange de conditions d'intérêts	13/02/2024	13/11/2025	39 500	(179)	(514)	150
Echange de conditions d'intérêts	03/01/2024	05/01/2026	10 000,0	(69)	-192	52
TOTAL EN COURS AU 31/12/2024			164 500	(2 701)	(6 088)	567
Echange de conditions d'intérêts			0	0	0	0
TOTAL			164 500	(2 701)	(6 088)	567

Classement	Montant notionnel au au 31/12/2024	Juste valeur au au 31/12/2024
Actifs financiers courants	20 000	10
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif courants)	44 500	-180
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	100 000	-2 531
TOTAL EN COURS AU 31/12/2024	164 500	-2 701
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	0	0
TOTAL	164 500	-2 701

6-14 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2023	Dotations	Reprises	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Provisions pour indemnités de départ en retraite	47	10	0	56	14	0	70
Provisions pour risques et charges (1)	514	5	-341	178	62	0	240
Total provisions	561	15	-341	234	76	0	311
Provisions non courantes	47	10	0	56	14	0	70
Provisions courantes (1)	514	5	-341	178	62	0	240
Total provisions	561	15	-341	234	76	0	311

(1) Litiges avec des locataires.

6-15 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts de garantie reçus	5 507	5 405
	5 507	5 405

6-16 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	828	560
Dettes fournisseurs d'immobilisations	2 081	2 820
	2 910	3 380

Échéances des dettes fournisseurs

	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		828	0	828
Dettes fournisseurs d'immobilisations		2 081	0	2 081
		2 910	0	2 910
	31/12/2023	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		560	0	560
Dettes fournisseurs d'immobilisations		2 820	0	2 820
		3 380	0	3 380

6-17 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts de garantie reçus	939	744
Dettes fiscales et sociales	2 915	2 584
Autres dettes	714	300
Paiements d'avance des locataires	2 928	2 087
	7 496	5 716

6-18 Revenus locatifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	30 427	22 984
Etalement des franchises de loyers et paliers	-652	4 656
Droit d'entrée	0	0
Revenus locatifs	29 775	27 639

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	29 775	27 639
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0
Revenus locatifs	29 775	27 639

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-19 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Charges sur immeubles	-3 506	-3 871
Charges refacturées	2 348	2 443
Charges liées aux immeubles	-1 158	-1 428

6-20 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Mandat de gestion	284	270
Prestation de services	4	4
Crédit d'impôt bailleur Covid-19	0	-5
Autres revenus	289	270

6-21 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Autres achats et charges externes (1)	-979	-1 026
Taxes	-74	-85
Charges de personnel	-877	-793
Jetons de présence	-110	-100
Dotations aux amortissements	-86	-76
Dotations (reprises) indemnité départ en retraite	-11	-8
Frais de structure	-2 138	-2 088

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élèvent à 103 K€, dont 53 K€ pour PricewaterhouseCoopers Audit (PWC) et 50 K€ pour BM&A auxquels s'ajoutent 18 K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes des entités SCI 61 Monceau et C.P.P.J.

6-22 Autres produits et charges opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Commission de performance	0	3 838
Autres produits et charges opérationnels	0	3 838

6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	30 076	2 155
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-20 007	-45 648
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	10 069	-43 493

6-24 Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Revenu des prêts et autres	2	0
Revenu des VMP	27	4
Revenu de la participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	193	30
Produits financiers	222	35
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-67	-106
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-8 686	-5 512
Intérêts sur dettes de loyers	-9	-10
Charges financières	-8 761	-5 628
Coût de l'endettement net	-8 539	-5 594

6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-1 049	4 133
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de l'exercice	-2 701	-1 049
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-1 652	-5 182

6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Ajustement de la valeur de la participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	N/A	156
Ajustements des valeurs des actifs financiers	N/A	156

6-27 Impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Impôts sur les bénéfices	-16	-14
Impôts différés	0	0
Impôts	-16	-14

6-28 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des actions auto-détenues à la clôture.

La Société n'a pas émis d'instruments de capitaux dilutifs.

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	27 300	-26 112
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 855 770	6 803 578
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-5 228	-5 165
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 850 542	6 798 413
Résultat net pondéré par action de base et dilué (en €)	3,99	-3,84

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-29 Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Hypothèques conventionnelles	147 580	147 580
Nantissement de comptes titres	68 830	70 465
Autres	0	0
Engagements donnés	216 410	218 045

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Crédit de prestations commerciales	0	11
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	682	3 846
Cautions bancaires des locataires	8 266	7 820
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	9 168	11 897

6-30 Dividendes décidés et payés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024		31/12/2023	
	Total	Par action	Total (*)	Par action
Dividendes N-1 décidés	13 780	2,01	18 316	2,72
Dividendes N-1 payés en N	13 770	2,01	18 305	2,72

(*) dont 12,3 M€ en numéraire.

Voir les « faits caractéristiques de l'exercice » en note 2.

6-31 Parties liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Droits d'utilisation	368	431
Créances clients	0	0
Autres actifs courants	15	11
Dettes fournisseurs	1	145
Autres passifs courants	77	71
Dettes de loyer	379	440
Autres revenus	289	276
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-795	-686
Intérêts sur dettes de loyers	-8	-9

Rémunération des dirigeants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	110	100
Jetons de présence	110	100

6-32 Effectif moyen

	31/12/2024		31/12/2023	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	8,0	0,5	7,5	0,5
Employés	2,0	0,0	2,0	0,0
Total	10,0	0,5	9,5	0,5

6-33 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2024 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.