

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.075.295,50 €

Siège social : 9, Rond-point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 PARIS

783 989 551 RCS PARIS

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
(Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019)**

1. Attestation de la personne responsable
2. Rapport semestriel d'activité du Directoire
3. Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2019

1. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 41.075.295,50 €
9, Rond Point des Champs Elysées - Marcel Dassault, 75008 Paris
RCS PARIS 783 989 551

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

Responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire de la société Immobilière Dassault SA.

Attestation de la personne responsable

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés du premier semestre de l'exercice 2019, présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du groupe et que le rapport semestriel d'activité du Directoire présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 13 septembre 2019

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

Président du Directoire

2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.075.295,50 €
Siège social : 9, Rond-point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 PARIS
783 989 551 RCS PARIS

RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2019

I. FAITS CARACTERISTIQUES DU PREMIER SEMESTRE 2019

Un dividende de 8,2 M € soit 1,24 € par action a été distribué aux actionnaires sous forme d'un paiement en actions (émission de 134.649 actions nouvelles pour 7,7 M€) et d'un versement en numéraire de 0,5 M€.

L'ANR progresse néanmoins de 11,4 M€ pour s'établir à 386.398 K€ au 30 juin 2019, soit une progression de 3,04 % après détachement du dividende.

Un bail de 9 ans, à effet du 1^{er} avril 2019, a été signé sur la totalité de l'immeuble du 36 rue Pierre Premier de Serbie à Paris 8^{ème}.

Le 15 mai 2019, l'immeuble du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet - Paris 8^{ème} a été intégralement commercialisé à un locataire unique et le 11 juillet 2019 le commerce a ouvert ses portes.

Des travaux de rénovation se poursuivent ou ont été engagés sur le semestre

- dans le passage Jouffroy,
- dans l'immeuble de bureaux situé au 22 rue Chauchat – Paris 9^{ème},
- et au 2 rue Lepic – Paris 18^{ème} permettant pour ce dernier immeuble la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement de 10 ans pour une période de 9 ans fermes.

II. RESULTAT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2019

Actif net réévalué

	30/06/2019	31/12/2018
Actif net réévalué en K€	386 398	375 002
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	57,38	56,83

Les capitaux propres consolidés - part du groupe – reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

L'ANR progresse ainsi de 11,4 M€ pour s'établir à 386.398 K€ au 30 juin 2019.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2018 à l'ANR hors droits au 30 juin 2019 est le suivant :

Evolution de l'Actif Net Réévalué (part du groupe) – Approche par les flux

ANR Hors droits - 31/12/2018	375 002
Résultat net avant ajustements de valeur	5 048
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	7 853
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	-1 176
Ajustement des valeurs des actifs financiers	124
Augmentation de capital et primes d'émission	7 707
Distribution de dividende	-8 182
Actions propres	64
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	-43
ANR Hors droits - 30/06/2019	386 398

L'ANR droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du groupe) serait de 433.931 K€, soit 64,44 € par action.

Actif net réévalué Ajusté

	30/06/2019	31/12/2018
Actif net réévalué en K€	391 056	378 522
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	58,07	57,36

L'actif net réévalué Ajusté correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

Présentation des résultats consolidés

Revenus locatifs et loyers nets

Au cours du 1^{er} semestre 2019, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 10,3 M€, en hausse de 3,7 M€ soit une variation de + 55,2% par rapport au 1^{er} semestre 2018. Cette forte hausse est essentiellement due à l'acquisition de la société C.P.P.J. en novembre 2018 détenant un portefeuille de première qualité.

A périmètre constant, hors acquisition, les revenus locatifs sont en progression de 21,5%. Cette hausse s'explique principalement par la relocation à partir du second semestre 2018 des surfaces commerciales et des bureaux de l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées à Paris 8^{ème}.

	Revenus locatifs 2019			Revenus locatifs 2018			au 30 juin 2019	
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	Ecart	%
<i>En milliers d'euros</i>								
Revenus locatifs à périmètre constant	3 908	4 162	8 069	3 405	3 235	6 640	1 430	21,5 %
Revenus locatifs des immeubles acquis	1 128	1 109	2 238	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	5 036	5 271	10 307	3 405	3 235	6 640	3 668	55,2 %

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 1,3 M€ pour le 1^{er} semestre 2019 contre 0,4 M€ pour le 1^{er} semestre 2018 sous l'effet principalement de l'intégration de la société C.P.P.J. et de la vacance volontaire.

Les loyers nets sont de 9,0 M€ en hausse de 2,7 M€ par rapport à ceux du 1^{er} semestre 2018.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est de 15,4 M€ au 30 juin 2019 contre 12,1 M€ au 30 juin 2018.

Les valorisations hors droits du patrimoine immobilier continuent de s'apprécier. Cet ajustement de valeur génère un impact positif sur le résultat de 7,9 M€ au 30 juin 2019 contre 6,5 M€ au 30 juin 2018.

Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

Le coût de l'endettement net ressort à 2,5 M€ au 1^{er} semestre 2019 contre 1,3 M€ au 1^{er} semestre 2018. Cette augmentation résulte de l'effet périmètre du fait de l'acquisition de C.P.P.J. (mise en place de financements supplémentaires pour l'acquisition chez Immobilière Dassault et coût de l'endettement propre à C.P.P.J.).

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 4,7 M€ au 30 juin 2019 générant un ajustement de valeur sur l'exercice de - 1,2 M€.

Ces financements sont soit à taux fixe (31%), soit à taux variable (69%).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrats de couverture à taux fixe qui couvrent 83% des crédits revolving au 30 juin 2019.

Le taux d'intérêt effectif ressort à 1,85% au 1^{er} semestre 2019 contre 1,89% au 1^{er} semestre 2018 et l'encours moyen sur la période s'établit à 272 M€.

Résultat net

Le résultat net en part groupe ressort à 11,8 M€ au 30 juin 2019 contre 10,7 M€ au 1^{er} semestre 2018.

III. SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille est de 92% au 30 juin 2019.

Une vacance locative est volontairement maintenue sur trois actifs en vue de leur restructuration: 22 rue Chauchat, 70 rue de Rennes et 16 rue de la Paix.

IV. RECOUVREMENT - CONTENTIEUX - SINISTRES

Il n'y a pas de point susceptible d'être relevé qui pourrait remettre en cause de façon significative la situation du Groupe.

V. FACTEURS DE RISQUES

Les risques auxquels peut être confronté IMMOBILIERE DASSAULT sont présentés dans le rapport de gestion annuel au 31 décembre 2018.

VI. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Aucune transaction entre IMMOBILIERE DASSAULT et les parties qui lui sont liées n'a influé significativement sur sa situation financière ou sur ses résultats au cours du 1^{er} semestre 2019.

Les informations sur les transactions avec les parties liées sont indiquées en page 34 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2019.

VII. ACTIONNARIAT

En janvier 2019, la société F.M.S a cédé ses titres à la société HORIZON SAS, holding familiale de M. Henri SEYDOUX, qui détient ainsi 9,14% du capital social et des droits de vote de la Société.

Le Conseil de surveillance du 18 mars 2019 a procédé à la cooptation de M. Jean-Baptiste DUZAN, Directeur Général d'Horizon SAS en remplacement de Monsieur Michel SEYDOUX, représentant de la société F.M.S (démissionnaire).

Monsieur Jean-Baptiste DUZAN a également été nommé membre du Comité stratégique en remplacement de la société F.M.S pour toute la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

VIII. FINANCEMENT

Au cours du 1^{er} semestre 2019, IMMOBILIERE DASSAULT a utilisé ses financements à hauteur de 272 M€ en moyenne, pour un montant total autorisé de 303,8 M€.

IX. VIE BOURSIERE

Le cours de clôture de l'action Immobilière Dassault s'établit à 65€ le 28 juin 2019 ce qui porte la capitalisation de la Société à 437,7 M€.

Depuis le début de l'année le cours de bourse a progressé de 23,57%, comparé à une hausse de 17,10 % pour le CAC 40.

X. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2019

En juillet 2019 :

- le permis de construire du 16 rue de la Paix - Paris 2^{ème} a été déposé.
- Les travaux de rénovation de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie – Paris 8^{ème} ont été réceptionnés.

3. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2019

Immobilière Dassault SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.075.295,50 €

Siège social : 9, Rond-Point des Champs Elysées-Marcel Dassault – 75008 PARIS

RCS PARIS 783 989 551

Comptes consolidés au 30 juin 2019

SOMMAIRE

Etat de la situation financière	4
Etat du résultat net	5
Etat du résultat global	5
Etat des variations de capitaux propres	6
Etat des flux de trésorerie	7
1. Informations relatives à l'entreprise	9
2. Faits caractéristiques de l'exercice	9
3. Méthodes comptables	9
3-1 Référentiel comptable	9
3-2 Choix comptables et estimations	10
3-3 Périmètre et principe de consolidation	11
3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés	11
3-5 Méthodes de valorisation et définitions	12
4. Secteurs opérationnels	19
5. Gestion des risques financiers	19
5-1 Le risque de marché immobilier	19
5-2 Le risque de liquidité	20
5-3 Le risque de taux	20
5-4 Le risque de contreparties financières	20
5-5 Le risque de contreparties locatives	21
5-6 Le risque de taux de change	21
6. Notes et commentaires	22
6-1 Actifs incorporels	22
6-2 Actifs corporels	23
6-3 Immeubles de placement	24
6-4 Actifs financiers non courants	25
6-5 Créances clients	25
6-6 Actifs financiers courants	26
6-7 Autres actifs courants	27
6-8 Trésorerie	27
6-9 Actions propres	27
6-10 Emprunts à long terme et à court terme	27
6-11 Instruments financiers de taux d'intérêts	29
6-12 Provisions non courantes et courantes	30
6-13 Autres passifs non courants	30
6-14 Dettes fournisseurs	30
6-15 Autres passifs courants	31
6-16 Revenus locatifs	31
6-17 Charges liées aux immeubles	31
6-18 Autres revenus	31
6-19 Frais de structure	31
6-20 Autres produits et charges opérationnels	32
6-21 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	32
6-22 Coût de l'endettement net	32
6-23 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	33
6-24 Ajustement des valeurs des actifs financiers	33
6-25 Impôts	33
6-26 Résultat par action	33
6-27 Engagements hors bilan	34
6-28 Dividendes décidés et payés	34
6-29 Parties liées	34
6-30 Effectif moyen	35

[6-31 Evénements postérieurs à la clôture](#)..... 35

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2019	31/12/2018
Actifs incorporels	6-1	5	6
Actifs corporels	6-2	231	49
Immeubles de placement	6-3	673 645	662 709
Actifs financiers non courants	6-4	4 384	4 264
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		678 265	667 028
Créances clients	6-5	5 419	4 212
Actifs financiers courants	6-6	275	211
Autres actifs courants	6-7	1 486	1 191
Trésorerie	6-8	628	693
TOTAL ACTIFS COURANTS		7 808	6 306
Actifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		686 073	673 334
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 075	40 254
Primes d'émission		71 122	64 236
Actions propres	6-9	-95	-137
Réserves et résultats consolidés		274 296	270 649
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		386 398	375 002
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 466	3 423
TOTAL CAPITAUX PROPRES		389 864	378 425
Partie à long terme des emprunts	6-10	268 920	270 107
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	4 714	3 538
Provisions non courantes	6-12	58	48
Autres passifs non courants	6-13	5 376	4 518
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		279 067	278 211
Dettes fournisseurs	6-14	1 798	1 536
Partie à court terme des emprunts	6-10	5 522	4 280
Provisions courantes	6-12	479	478
Autres passifs courants	6-15	9 343	10 405
TOTAL PASSIFS COURANTS		17 142	16 698
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		686 073	673 334

(1) soit par action 57,38 € au 30 juin 2019 et 56,83 € au 31 décembre 2018.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs	6-16	10 307	6 640
Charges liées aux immeubles	6-17	-1 316	-381
Loyers nets		8 991	6 258
Autres revenus	6-18	107	104
Frais de structure	6-19	-896	-774
Autres produits et charges opérationnels	6-20	-680	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		7 522	5 589
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		8 917	6 540
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-1 064	-74
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-21	7 853	6 466
RESULTAT OPERATIONNEL		15 375	12 055
Coût de l'endettement net	6-22	-2 468	-1 322
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-23	-1 176	-43
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-24	124	0
RESULTAT NET AVANT IMPOT		11 855	10 690
Impôts	6-25	-6	-6
RESULTAT NET		11 850	10 684
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		43	0
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		11 807	10 684
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	1,75	1,62
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	1,77	1,66

Etat du résultat global

	Notes	30/06/2019	30/06/2018
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		11 850	10 684
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		11 850	10 684
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		11 807	10 684
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		43	0
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	1,75	1,62
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	1,77	1,66

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 2018	39 144	57 809	-127	248 699	345 525	0	345 525
Résultat net	0	0	0	29 886	29 886	54	29 940
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				29 886	29 886	54	29 940
Actions propres	0	0	-11	19	8	0	8
Dividendes	1 110	6 435	0	-7 954	-410	0	-410
Autres	0	-8	0	0	-8	3 369	3 361
Au 31 décembre 2018	40 254	64 236	-137	270 649	375 002	3 423	378 425
Résultat net	0	0	0	11 807	11 807	43	11 850
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				11 807	11 807	43	11 850
Actions propres	0	0	43	22	64	0	64
Dividendes	821	6 894	0	-8 182	-467	0	-467
Autres	0	-8	0	0	-8	0	-8
Au 30 juin 2019	41 075	71 122	-95	274 296	386 398	3 466	389 864

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2019	30/06/2018
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		11 807	10 684
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		43	0
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-21	-7 853	-6 466
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-23	1 176	43
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-24	-124	0
Amortissements et provisions nettes		397	22
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		5 445	4 283
Variation des clients		-1 331	-927
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-301	871
Variation des fournisseurs		507	-27
Variation des autres passifs (courants, non courants)		-204	-176
Variation du besoin en fonds de roulement		-1 330	-258
Flux net de trésorerie généré par l'activité		4 115	4 024
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-24	0
Décaissements liés aux immeubles de placement		-3 543	-360
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-60	-25
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-3 628	-385
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		7 707	7 536
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-28	-8 182	-7 954
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et ventes d'actions propres		64	31
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-10	3 314	14 000
Remboursement d'emprunts	6-10	-4 737	-18 000
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-10	-16	0
Intérêts courus	6-10	182	40
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-1 668	-4 348
VARIATION DE TRESORERIE		-1 180	-709
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-8	-1 745	-2 231
Variations de trésorerie		-1 180	-709
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-8	-2 925	-2 940

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 Elysées – Marcel Dassault 75008 Paris.

En date du 13 septembre 2019, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour le 1^{er} semestre 2019 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques du premier semestre 2019

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, s'établit au 30 juin 2019 à 57,38 € par action.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 13 mai 2019 le dividende au titre de l'exercice 2018 à 1,24 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions avec effet au 7 juin 2019. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 57,30 €.

Au titre du paiement du dividende en actions, 134.649 actions nouvelles ont ainsi été émises (soit une option par 94,30% des actions ayant droit au dividende), portant le nombre d'actions de 6.599.006 à 6.733.655. Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 467 K€.

Rappel de l'évolution du périmètre

Pour rappel, le 26 novembre 2018, la Société a acquis 95,09 % de la société C.P.P.J., détenant un portefeuille d'actifs immobiliers de première qualité d'une surface de 18.679 m² composé principalement de commerces, notamment du Passage Jouffroy situé sur les Grands Boulevards (Paris 9^{ème}), de pieds d'immeubles de commerces situés dans les plus beaux quartiers de Paris (7^{ème}, 8^{ème}, 17^{ème} arrondissement) et d'un immeuble Haussmannien à usage principal de bureaux situé au 22, rue Chauchat Paris 9^{ème}.

Compte tenu du poids de cette acquisition, des comptes pro forma du Groupe ont été établis dans le Document de Référence 2018.

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'arrêt.

En application de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 2019 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 9 : « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » ;
- Amendements à IAS 19 : « Modification, réduction ou liquidation de régime » ;
- IFRIC 23 : « Incertitude relative aux traitements fiscaux » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2015-2017 ;
- IFRS 16 « Contrats de location » :
Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 relative aux contrats de location. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle a pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 16 dans ses comptes consolidés à partir du 1^{er} janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée. 2 contrats ont été identifiés au 1^{er} janvier 2019 (locations des bureaux et d'un photocopieur).

Le Groupe a comptabilisé au 1^{er} janvier 2019 :

- Un nouvel actif relatif aux droits de diriger l'utilisation d'actifs loués (droits d'utilisation), pour un montant de 197 K€ ;
- Un nouveau passif, correspondant à la dette de loyer, pour le même montant.

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

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 2019 sont les suivants :

- IFRS 17 : « contrats d'assurance » ;
- Amendements limités à IFRS 3 : « définition d'une entreprise » ;
- Amendements aux références du cadre conceptuel dans les normes IFRS ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif ».

L'application de ces amendements et interprétations n'aurait pas eu d'effet sur les comptes s'ils avaient été appliqués sur ce semestre.

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 : 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 – Immeubles de placement ;
- 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 6-11).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 30 juin et couvrent une période de 6 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.

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	
				2019	2018
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. (2)	812 741 643	IG	France	95,09%	95,09%

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

(2) Le siège social est situé au 71-73 Avenue des Champs Elysées Paris 8ème.

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 un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d’autres avantages économiques. 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

L'ensemble des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'expertises au 30 juin 2019 par CATELLA Valuation Advisors, CBRE Valuation et Cushman & Wakefield, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an.

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' Association), 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. »

Deux nouveaux contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés avec les sociétés CATELLA Valuation Advisors et CBRE Valuation, à effet du 1^{er} octobre 2018, soit à compter des expertises du 31 décembre 2018. Le contrat avec la société Cushman & Wakefield aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J. est quant à lui à échéance pour les expertises du 31 décembre 2019.

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 est généralement une moyenne de ces trois méthodes. Toutefois, l'expert peut décider de privilégier 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 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 ».
- La participation dans la SCI Saint-Honoré détenue à 11,26% par la société C.P.P.J.

Participation dans la SCI Saint Honoré

C.P.P.J. détient 11,26% de la SCI Saint-Honoré propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré. Cette participation est valorisée à sa juste valeur (Actif Net Réévalué). Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des Valeurs des actifs financiers ».

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 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive 2003/6/CE (la directive Abus de marché) en ce qui concerne les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers;
- Des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce ;
- Du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers;
- De la charte de déontologie établie par l'association française des entreprises d'investissement (AFEI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1^{er} avril 2005.

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 1.475 actions propres (soit 0,02 % des actions) pour un montant total de 95 K€ au 30 juin 2019.

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 ».

3-5-5 Créances clients

Les créances clients correspondent notamment aux loyers à recevoir et aux étalements des franchises de loyer.

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 suretés réelles obtenues.

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

3-5-6 Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités en banque.

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

3-5-7 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.

3-5-8 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 et 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 ».

3-5-9 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.

3-5-10 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.

3-5-11 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.

3-5-12 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 quittancés majorés ou minorés de l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des franchises octroyées 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.

3-5-13 Commission de performance

La commission de performance est évaluée initialement à la juste valeur du montant que l'on s'attend à payer et étalée sur la durée de 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 passifs non courants » et en « autres produits et charges opérationnels ».

3-5-14 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 ».

3-5-15 Impôts : Options pour le régime SIIC

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 95,09% 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 bénéficiaires en sursis d'imposition et des bénéficiaires 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 bénéficiaires 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 bénéficiaires 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.

3-5-16 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 30 juin 2019, trois locataires ont des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs.

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 30 juin 2019, le Groupe a une trésorerie nette de – 2.925 K€ et 32.228 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 6-10).

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

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 65%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur à 2,5;
- Ratio DSCR (Debt Service Coverage) supérieur à 1,2.

La société C.P.P.J. respecte l'intégralité de ces ratios.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-10.

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 69% de l'endettement) et à long terme.

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 6-11). Ainsi au 30 juin 2019, 83% du crédit revolving 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.

Toutefois, la qualité du patrimoine, la diversité sectorielle des locataires, les critères de sélection, les garanties fournies par ces derniers 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 dans les dernières années.

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 2018	0	7	7
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
Au 31 décembre 2018	0	5	6
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-1
Au 30 juin 2019	0	5	5
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-4	-94
Au 30 juin 2019	0	5	5
Au 1^{er} janvier 2018			
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-2	-92
	0	7	7
Au 31 décembre 2018			
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-4	-93
	0	5	6

6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2018	1	56	0	57
Acquisitions	0	0	0	1
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-8	0	-8
Au 31 décembre 2018	0	48	0	49
Impact IFRS 16 au 1 ^{er} janvier 2019	0	0	197	197
Acquisitions	1	5	19	24
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-4	-35	-40
Au 30 juin 2019	1	49	181	231
Valeur brute	13	83	216	312
Amortissement cumulé	-12	-34	-35	-81
Au 30 juin 2019	1	49	181	231
Au 1^{er} janvier 2018				
Valeur brute	12	78	0	90
Amortissement cumulé	-11	-22	0	-33
	1	56	0	57
Au 31 décembre 2018				
Valeur brute	12	78	0	90
Amortissement cumulé	-12	-30	0	-42
	0	48	0	49

6-3 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2018	495 269
Acquisitions (1)	141 029
Coûts de remplacement (travaux)	4 289
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	785
Ajustements des justes valeurs	21 337
Au 31 décembre 2018	662 709
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	3 117
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-34
Ajustements des justes valeurs	7 853
Au 30 juin 2019	673 645

(1) Immeubles de placement de la société C.P.P.J. acquise le 26 novembre 2018.

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	315 € - 4 750 €	1,40% - 5,50%	2,40% - 5,50%	3,50% - 5,75%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

	Valeur du patrimoine hors droits	
	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	667 448	676 019
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	695 818	660 179
Taux de rendement de sortie	687 273	656 050
Taux d'actualisation	680 203	662 393

6-4 Actifs financiers non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SCI St Honoré	Total
Au 1^{er} janvier 2018	57	27	0	85
Augmentations	0	25	4 205	4 230
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-42	-42
Transferts	-8	0	0	-8
Au 31 décembre 2018	49	52	4 163	4 264
Augmentations	0	0	0	0
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	124	124
Transferts	-4	0	0	-4
Au 30 juin 2019	44	52	4 287	4 384
Valeur brute	44	52	4 287	4 384
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2019	44	52	4 287	4 384
Au 1^{er} janvier 2018				
Valeur brute	57	27	0	85
Dépréciation	0	0	0	0
	57	27	0	85
Au 31 décembre 2018				
Valeur brute	49	52	4 163	4 264
Dépréciation	0	0	0	0
	49	52	4 163	4 264

6-5 Créances clients

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Créances clients (1)	2 014	1 083
Dépréciations	-145	-21
Créances clients nets	1 869	1 062
Avantages consentis aux locataires	3 549	3 149
	5 419	4 212

- (1) Progression sur le semestre, notamment consécutive à l'impact des retraitements liés à IFRIC 21 (les taxes foncières, de bureaux et de balayage sont prises dans les comptes intégralement au 1^{er} janvier).

Échéances des créances clients

	30/06/2019	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 869		1 869
Avantages consentis aux locataires		1 304	2 245	3 549
		3 173	2 245	5 419
	31/12/2018	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 062	0	1 062
Avantages consentis aux locataires		717	2 432	3 149
		1 780	2 432	4 212

6-6 Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Contrat de liquidité	VMP	Total
Au 1^{er} janvier 2018	11	188	0	199
Augmentations	0	926	3	929
Diminutions	-11	-918	0	-928
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	3	3
Transferts	8	0	0	8
Au 31 décembre 2018	8	197	5	211
Augmentations	0	191	0	191
Diminutions	-4	-127	0	-131
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	4	0	0	4
Au 30 juin 2019	8	261	6	275
Valeur brute	8	261	6	275
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2019	8	261	6	275
Au 1^{er} janvier 2018				
Valeur brute	11	188	0	199
Dépréciation	0	0	0	0
	11	188	0	199
Au 31 décembre 2018				
Valeur brute	8	197	5	211
Dépréciation	0	0	0	0
	8	197	5	211

6-7 Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Avances et acomptes versés sur commandes	0	3
Créances sociales et fiscales	858	603
Créances diverses	143	271
Charges constatées d'avance (1)	486	314
	1 486	1 191

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 327 K€ au 30 juin 2019 contre 272 K€ au 31 décembre 2018. Le coût relatif à ces droits constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

6-8 Trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Fonds bancaires	628	693
Soldes créditeurs de banque	3 553	2 439
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-2 925	-1 745

6-9 Actions propres

Les actions propres, dont le détail est développé ci-dessous, sont déduites des capitaux propres :

	31/12/2018	Augmentation	Diminution	30/06/2019
Nombres de titres	2 600	2 058	-3 183	1 475
Prix moyens en euros	52,86			64,18
Total (en milliers d'euros)	137	127	-170	95
Nombre total d'actions	6 599 006	134 649		6 733 655
Auto détention en %	0,04%			0,02%

6-10 Emprunts à long terme et à court terme

Le détail des emprunts à long terme et à court terme est donné dans les tableaux ci-dessous.

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 303.807 K€ tirée à hauteur de 271.578 K€, soit un disponible de 32.229 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (31%), soit à taux variable (69%).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe. Au 30 juin 2019, le taux de couverture représente 83% des crédits revolving.

(en milliers d'euros)	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Ligne de crédit revolving 25/11/2014 (a)	25/11/2021	64 000	66 000		
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (a)	13/12/2024	53 000	55 000		
Ligne de crédit 25/07/2018 (a)	25/07/2028	50 000	50 000		
Ligne de crédit 23/11/2018 (a)	23/11/2023	35 000	35 000		
Ligne de crédit revolving CPPJ 13/05/2016 (b)	13/11/2025	63 707	64 444	1 475	1 475
Ligne de crédit revolving CPPJ 06/09/2018	13/11/2025	4 396	1 082		
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-1 292	-1 420	-257	-257
Intérêts courus sur emprunts				679	624
Dettes de loyer		109		72	
Découvert bancaire				3 553	2 439
Total		268 920	270 107	5 522	4 280

- (a) Intégralement remboursable à l'échéance ;
(b) 41.360 K€ remboursable à l'échéance.

	Tableau de flux de trésorerie							30/06/2019
	31/12/2018	Impact IFRS 16 1 ^{er} janvier	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	
Ligne de crédit revolving 25/11/2014	66 000			-2 000				64 000
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	55 000			-2 000				53 000
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000							50 000
Ligne de crédit 23/11/2018	35 000							35 000
Ligne de crédit revolving CPPJ 13/05/2016	65 919			-737				65 182
Ligne de crédit revolving CPPJ 06/09/2018	1 082		3 314					4 396
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-1 677					128		-1 549
Intérêts courus sur emprunts	624					55		679
Dettes de loyer		197			-16			181
Découvert bancaire	2 439						1 114	3 553
Total	274 388	197	3 314	-4 737	-16	182	1 114	274 442

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 30/06/2019	Ratios au 31/12/2018
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	38,24%	38,71%
	Ratio ICR (>=2)	3,05	3,84
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	16,47%	16,39%
	Valeur patrimoine ⁽¹⁾ > 450 millions d'€	728 390	716 088
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		83%	80%

(1) Incluant la participation dans l'actif Faubourg Saint Honoré.

Rappelons que les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. sont respectés.

6-11 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 ou non.

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 30 juin 2019, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -4.714 K€.

Les instruments financiers sont classés en 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 -0,5% et +0,5% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 30/06/2019	Test de sensibilité -0,5 %	Test de sensibilité +0,5 %
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an / variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 542)	(2 206)	(878)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an / variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 774)	(2 363)	(1 186)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an / 0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(268)	(305)	(188)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,148% l'an / 0+ jusqu'à mai 2019 - Floor de mai 2019 à mai 2021 avec une prime moyenne de 0,267%)	13/05/2016	13/05/2021	50 576	(408)	(516)	(225)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,593% l'an / 0+)	13/02/2019	13/02/2024	4 273	(722)	(877)	(225)
TOTAL				(4 714)	(6 267)	(2 701)

6-12 Provisions non courantes et courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2018	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	31/12/2018	Dotations	Reprises	30/06/2019
Provisions pour indemnités de départ en retraite	23	0	25	0	48	10	0	58
Provisions pour risques et charges	0	472	5	0	478	31	-30	479
Total provisions	23	472	30	0	525	41	0	536
Provisions non courantes	23	0	25	0	48	10	0	58
Provisions courantes	0	472	5	0	478	31	-30	479
Total provisions	23	472	30	0	525	41	-30	536

6-13 Autres passifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Dépôts de garantie reçus	4 193	3 925
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	371	462
Commission de performance	811	131
	5 376	4 518

6-14 Dettes fournisseurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	1 289	782
Dettes fournisseurs d'immobilisations	509	754
	1 798	1 536

Échéances des dettes fournisseurs				
	30/06/2019	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		1 286	3	1 289
Dettes fournisseurs d'immobilisations		509	0	509
		1 795	3	1 798

	31/12/2018	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		756	26	782
Dettes fournisseurs d'immobilisations		754	0	754
		1 510	26	1 536

6-15 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Dépôts de garantie reçus	752	677
Dettes fiscales et sociales (a)	6 100	4 739
Autres dettes (b)	531	3 396
Paievements d'avance des locataires	1 766	1 409
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	10	0
	9 343	10 405

- (a) Progression sur le semestre, notamment consécutive à l'impact des retraitements liés à IFRIC 21 (les taxes foncières, de bureaux et de balayage sont prises dans les comptes intégralement au 1^{er} janvier) ; pour rappel, 3.899 K€ provenant de la société C.P.P.J. relatifs au dernier quart d'exit tax à acquitter au second semestre 2019 dans le cadre de l'option pour le régime SIIC ;
- (b) Dont au 31 décembre 2018, 1.414 K€ provenant de la société C.P.P.J. relatifs à des indemnités d'éviction et 1.241 K€ relatifs au complément de prix lié à l'acquisition des titres C.P.P.J.

6-16 Revenus locatifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Loyers	9 883	6 585
Etalement des franchises de loyers et paliers	333	-36
Droit d'entrée	91	91
Revenus locatifs	10 307	6 640

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018 actualisé	30/06/2018 publié
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	8 069	6 640	6 366
Revenus locatifs des immeubles acquis	2 238	0	274
Revenus locatifs	10 307	6 640	6 640

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-17 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Charges sur immeubles	-3 115	-1 565
Charges refacturées	1 799	1 184
Charges liées aux immeubles	-1 316	-381

6-18 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Mandat de gestion	103	101
Prestation de services	3	3
Autres revenus	107	104

6-19 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Autres achats et charges externes	-419	-352
Taxes	-65	-61
Charges de personnel	-321	-307
Jetons de présence	-45	-45
Dotations aux amortissements	-39	-3
Dotations indemnité départ en retraite	-8	-5
Frais de structure	-896	-774

6-20 Autres produits et charges opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Commission de performance	-680	0
Autres produits et charges opérationnels	-680	0

6-21 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	8 917	6 540
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-1 064	-74
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	7 853	6 466

6-22 Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Revenu des prêts	0	1
Revenu des VMP	0	0
Revenu de la participation SCI St Honoré	52	0
Produits financiers	52	1
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-7	-5
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 511	-1 318
Intérêts sur dettes de loyers	-2	0
Charges financières	-2 520	-1 323
Coût de l'endettement net	-2 468	-1 322

6-23 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-3 538	-3 183
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-4 714	-3 226
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-1 176	-43

6-24 Ajustement des valeurs des actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Ajustement des valeurs de VMP	0	0
Ajustement de la valeur de la participation SCI St Honoré	124	0
Ajustements des valeurs des actifs financiers	124	0

6-25 Impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Impôts sur les bénéfices	-6	-6
Impôts différés	0	0
Impôts	-6	-6

6-26 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.

	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	11 807	10 684
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 733 655	6 599 006
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-1 475	-2 213
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 732 180	6 596 793
Résultat net par action (en €)	1,75	1,62
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 675 737	6 450 277
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-1 475	-2 213
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 674 262	6 448 064
Résultat net pondéré par action (en €)	1,77	1,66

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-27 Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Hypothèques conventionnelles	156 858	156 858
Nantissement de comptes titres	89 730	89 730
Autres	662	218
Engagements donnés	247 250	246 806

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble situé au 16 rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I,2,2°, du code général des impôts.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	16	16
Cautions bancaires des locataires	9 746	7 530
Garanties de passif	5 000	5 000
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	14 993	12 777

6-28 Dividendes décidés et payés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019		30/06/2018	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	8 183	1,24	7 957	1,24
Dividendes N-1 payés en N	8 182	1,24	7 954	1,24

Voir les « faits caractéristiques de l'exercice » page 9.

6-29 Parties liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2018
Droits d'utilisation	138	0	0
Autres actifs courants	39	24	3
Dettes fournisseurs	202	17	160
Autres passifs courants	41	40	69
Dettes de loyer	139	0	0
Autres revenus	107	104	208
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-320	-298	-580

Rémunération des dirigeants*(en milliers d'euros)*

	30/06/2019	30/06/2018
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	45	45
Jetons de présence	45	45

6-30 Effectif moyen

	30/06/2019		30/06/2018	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	7,0	0,5	7,0	0,5
Employés	3,0	0,0	0,0	0,0
Total	10,0	0,5	7,0	0,5

6-31 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2019 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.

**4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION
FINANCIERE SEMESTRIELLE 2019**

Mazars
61 rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8.320.000 €

PricewaterhouseCoopers
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de 2.510.460 €

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Nous attirons votre attention sur la note 3.1 de l'annexe qui présente les effets du changement de méthode comptable résultant de la première application de la norme IFRS 16 sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus.

II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 13 septembre 2019

Les commissaires aux comptes

Mazars

PricewaterhouseCoopers

Mathieu MOUGARD

Jean-Baptiste DESCHRYVER