

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

Exercice clos le 31 décembre 2020

PricewaterhouseCoopers Audit
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 et du Centre

Mazars
61 rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8 320 000 €

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles et du Centre

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » 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 2020 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l’audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l’état d’urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d’avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l’organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C’est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

(Paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « Règles et méthodes comptables »)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 191,9 millions d’euros au 31 décembre 2020, soit 54% de l’actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l’actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la « valeur vénale » des actifs. La note « Immobilisations corporelles » de l’annexe aux comptes annuels précise que le patrimoine immobilier fait l’objet de procédures d’évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur vénale des immeubles. Lorsque la valeur vénale à la clôture est inférieure à la valeur comptable des immeubles, une dépréciation est constatée. Ainsi, une dépréciation est comptabilisée pour un montant de 3,2 M€ au 31 décembre 2020.

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.

De plus, le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19 crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d’expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d’actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l’évolution du marché et qui pourraient s’avérer différentes dans le futur.

Nous avons considéré l’évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l’audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de

jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Nous avons apprécié la compétence des experts, leurs qualifications et leur indépendance à l'égard de la société. 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 la société.

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 vacance commerciale et financière) disponibles dans le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19.

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société, afin de conforter la rationalisation de l'évolution globale du portefeuille et les valeurs d'expertise des actifs.

Nous avons procédé, par sondage, à la vérification arithmétique des calculs de valorisation effectués par les experts en fonction des méthodologies retenues.

Enfin nous avons procédé à la vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur conformément aux principes comptables, par comparaison de la valeur nette comptable des actifs aux valeurs vénales ainsi retenues, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participation

Paragraphe « Participations » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, la valeur nette comptable des titres de participations s'élève à 128,8 millions d'euros, soit 37% de l'actif de la société. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure au coût d'acquisition des titres, une dépréciation est constatée. Ainsi, une dépréciation est comptabilisée pour un montant de 2,6 M€ au 31 décembre 2020.

L'estimation de cette dépréciation requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participations comme un point clé de l'audit en raison de leur montant, du degré de jugement de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation notamment dans le contexte de la pandémie de Covid-19.

Notre réponse

Nous avons procédé à la vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction.

Nous avons procédé, par sondages, à la vérification des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'inventaires s'agissant de sociétés foncières.

Enfin nous avons procédé à la vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation le cas échéant, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels 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 annuels 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.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels 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 annuels 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 Immobilière Dassault SA par l'Assemblée générale du 28 avril 2000 pour le cabinet Mazars et du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la 21^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 3^{ème} année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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.823-10-1 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 annuels 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.822-10 à L.822-14 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 à Paris La Défense, le 8 mars 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

Jean-baptiste Deschryver

Mazars



Mathieu MOUGARD

Mathieu mougard

IMMOBILIERE DASSAULT SA
9 ROND POINT DES CHAMPS ELYSEES
MARCEL DASSAULT
75008 PARIS
RCS PARIS 783 989 551

www.immobiliere-dassault.com

COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31/12/2020

1. Table des matières

2.	BILAN ACTIF	3
3.	BILAN PASSIF	4
4.	COMPTE DE RESULTAT	5
5.	COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	6
6.	ANNEXE	7
7.	INFORMATIONS GENERALES	8
8.	FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	8
9.	REGLES ET METHODES COMPTABLES	9
10.	IMMOBILISATIONS	14
11.	AMORTISSEMENTS	15
12.	PROVISIONS	15
13.	CREANCES ET DETTES	16
14.	EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN	16
15.	DETAIL DES CHARGES A PAYER	19
16.	DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR	19
17.	DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	19
18.	COMPOSITION DU CAPITAL	19
19.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	20
20.	EFFECTIF MOYEN	20
21.	TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	20
22.	EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	21
23.	IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE	21
24.	ENGAGEMENTS FINANCIERS	22
25.	TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	23

IMMOBILIERE DASSAULT SA

2. BILAN ACTIF

(En K€)

Rubriques	Amortissements		31/12/2020	31/12/2019
	Montant Brut	et dépréciations		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	98	95	3	5
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	130 950	2 328	128 622	130 373
Constructions	92 234	33 489	58 745	63 127
Installations techniques, matériel, outillage	19	10	9	10
Autres immobilisations corporelles	101	60	41	48
Immobilisations en cours	4 527		4 527	11 214
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	131 305	2 554	128 751	131 305
Créances rattachées à des participations	29 183		29 183	33 729
Prêts	40		40	49
Autres immobilisations financières	422	2	420	386
ACTIF IMMOBILISE	388 879	38 537	350 342	370 246
Avances et acomptes versés sur commandes	3		3	3
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 863	381	1 482	3 232
Autres créances	236		236	1 109
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1		1	1
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	234		234	289
ACTIF CIRCULANT	2 337	381	1 956	4 634
TOTAL GENERAL	391 216	38 918	352 298	374 880

3. BILAN PASSIF

(En K€)

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel (dont versé 41 075)	41 075	41 075
Primes d'émission, de fusion, d'apport	71 122	71 122
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	3 955	3 914
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	8	8
Autres réserves	9 065	9 065
Report à nouveau	26 328	33 902
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(10 175)	812
Provisions réglementées	4 247	3 532
CAPITAUX PROPRES	145 625	163 431
Provisions pour risques		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 168	200 661
Emprunts et dettes financières divers	3 737	3 687
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	421	486
Dettes fiscales et sociales	622	990
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	60	266
Autres dettes	1 386	4 898
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	278	462
DETTES	206 673	211 449
TOTAL GENERAL	352 298	374 880
Résultat de l'exercice en euros	-10 175 297,34	
Total du bilan en euros	352 297 829,98	

4. Compte de résultat

(En K€)

<i>Rubriques</i>	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Production vendue de services	13 000	8	13 007	13 661
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	13 000	8	13 007	13 661
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			20	94
Autres produits			3	20
PRODUITS D'EXPLOITATION			13 031	13 775
Autres achats et charges externes			1 523	1 826
Impôts, taxes et versements assimilés			856	759
Salaires et traitements			438	403
Charges sociales			237	219
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			4 403	6 441
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			1 751	646
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			168	213
Autres charges			175	179
CHARGES D'EXPLOITATION			9 550	10 686
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 481	3 089
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés			163	328
Reprises sur provisions et transferts de charges				2 529
PRODUITS FINANCIERS			163	2 857
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			2 556	
Intérêts et charges assimilées			3 678	3 616
CHARGES FINANCIERES			6 234	3 616
RESULTAT FINANCIER			(6 070)	(759)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(2 589)	2 330

5. Compte de résultat (suite)

(En K€)

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	53	28
Reprises sur provisions et transferts de charges	12	11
PRODUITS EXCEPTIONNELS	65	39
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 913	323
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	727	1 223
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 640	1 546
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(7 575)	(1 507)
Impôts sur les bénéfices	11	11
TOTAL DES PRODUITS	13 259	16 671
TOTAL DES CHARGES	23 435	15 859
BENEFICE OU PERTE	(10 175)	812

6. ANNEXE

7. INFORMATIONS GENERALES

La société Immobilière Dassault SA (ci-après la « Société ») domiciliée au 9 Rond Point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris, est cotée sur la bourse de Paris Euronext, compartiment B (Code ISIN : FR0000033243).

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour 99 ans, soit jusqu'au 10 mars 2028.

La société établit des comptes consolidés, lesquels sont disponibles au siège social ou sur le site Internet www.immobiliere-dassault.com.

Les comptes sont présentés en K€.

8. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1. RISQUES LIES A LA PANDEMIE DE COVID-19

IMMOBILIERE DASSAULT, confronté comme tous les autres acteurs économiques au risque générique que représente la pandémie de Covid-19, met en œuvre des mesures de protection de la santé de ses collaborateurs tout en assurant la continuité de ses opérations grâce au télétravail et à une permanence physique réduite, afin de conserver une relation étroite avec ses clients locataires.

Le contexte économique lié à la crise sanitaire de la Covid-19 et son évolution sont susceptibles d'impacter défavorablement la vacance locative et l'encaissement des loyers en cas de difficultés des clients locataires, de retarder la réalisation de travaux et l'obtention d'autorisation administrative en période de confinement, d'affecter la valeur des actifs par l'intégration d'une prime de risque par les experts et d'entraîner une baisse des opportunités d'acquisition et/ ou de cession du fait du ralentissement des arbitrages.

Le Groupe est en discussion avec certains locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles ou ayant subis un arrêt administratif d'activité afin de mettre en place des mesures d'accompagnement, échelonnement des loyers et/ou abandon de loyers recommandées par les autorités, en négociant de nouveaux accords apportant ainsi des contreparties tant au bailleur qu'au locataire.

Certains chantiers ont été décalés de quelques mois mais ont pu être maintenus.

Compte tenu des fondamentaux de nos immeubles et de la qualité de nos principaux locataires, les impacts de la pandémie COVID -19 demeurent à ce stade modérés pour le Groupe néanmoins il faudra du temps pour connaître précisément l'impact définitif du virus Covid-19 sur l'économie mondiale et le secteur immobilier et les incertitudes et la volatilité demeurent.

2. TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de la société C.P.J., propriétaire d'un portefeuille de première qualité composé principalement de commerces, notamment du Passage Jouffroy ont été dépréciés de 2,6 M€ compte tenu de la perte de valeur sur l'exercice.

3. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

La Société a mené une gestion locative active et la conduite du projet de rénovation de l'immeubles 16 rue de la Paix.

IMMOBILIERE DASSAULT SA

23 Champs Elysées

La Société a signé un nouveau bail à effet du 1^{er} février 2021, d'une durée ferme de 12 ans, et assorti d'une promesse de renouvellement sur une période de 9 ans. Il fait suite à la signature d'une cession de bail par Abercrombie & Fitch, précédent locataire de l'immeuble. Ce bail autorise la réalisation de travaux avec demande de permis de construire, à la charge du preneur. L'ouverture des locaux devrait intervenir dès l'achèvement des travaux.

127 Champs Elysées

La Société a signé fin juin 2020 de nouveaux accords avec le locataire actuel, Christian Dior Couture, pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans, à effet du 1^{er} janvier 2021. Les travaux de restructuration qui devaient être engagés, à l'issue de la période d'occupation temporaire de ce locataire, ont été en conséquence abandonnés.

La révision du plan d'amortissement de cet actif initiée en 2018 en prévision des futurs travaux de restructuration (2021,2023) a pris fin à la date de signature de ces nouveaux accords. Cette révision, pour la période de janvier à juin 2020 a un impact de 1,8 M€ sur les comptes du présent exercice. Il était de 3,6 M€ sur ceux de l'exercice précédent.

Les coûts engagés sur ce projet (inscrits en immobilisations en cours), soit 6,9 M€ ont été portés en résultat.

16 rue de la Paix

Dans le cadre de son projet de restructuration, La Société a obtenu le 9 octobre 2020 le permis de construire de l'immeuble.

Le montant des immobilisations en cours s'élève à 4,5 M€ à la clôture de l'exercice.

4. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée Générale des actionnaires du 12 mai 2020 a voté un dividende par action de 1,24 €, soit 8,3 M€.

5. EVALUATIONS

Les expertises conduites en fin d'exercice, par des experts indépendants, sur les immeubles détenus en direct conduisent à une appréciation de valeur de 105,4 M€ (données hors droits) par rapport à l'exercice précédent pour atteindre une valeur d'expertise de 528 M€.

L'évaluation des titres de participation se déprécie de 2,1 M€.

9. REGLES ET METHODES COMPTABLES

En application du Code de commerce - art. L123-12 à L123-28, du règlement N°2014-03 du 5 juin 2014 et des règlements suivants de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels acquis sont amortis linéairement sur une durée de 1 et 3 ans.

Les noms de domaine, sont amortis linéairement sur leur durée d'utilisation, soit cinq ans.

Site Internet :

Les coûts engagés au cours de la phase de recherche préalable sont enregistrés en charges.

Les coûts engagés au cours de la période de développement sont comptabilisés à l'actif et amortis linéairement sur cinq ans.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles :

A compter du 1^{er} janvier 2005, la Société s'est conformée à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais, honoraires, commissions et droits de mutation liés aux achats ou apports. Ces frais sont affectés aux rubriques gros œuvre des immeubles concernés.

- Application de la méthode des composants :

La Société a adopté la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables figurant au bilan du 31 décembre 2004 afin de reconstituer les composants de l'actif immobilisé pour la partie constructions.

Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut en utilisant ces critères de répartition :

- gros œuvre	50 %
- façades, étanchéités, couvertures	15 %
- installations générales et techniques	20 %
- agencements et aménagements	15 %

L'amortissement des immeubles est réalisé, par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- gros œuvre	40 à 80 ans selon la nature des immeubles
- façades, étanchéités, couvertures	20 à 30 ans selon la nature des immeubles
- installations générales et techniques	20 ans
- agencements et aménagements	12 ans

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Le plan d'amortissement des composants peut être révisé de manière prospective en présence d'un changement significatif dans l'utilisation du bien.

A chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes conduites deux fois par an (à la fin du premier semestre et en fin d'exercice), à l'exception, généralement, des immeubles acquis depuis moins d'un an, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur les frais d'acquisitions qui sont affectés en gros-œuvre puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation consécutive ainsi que la remise en état de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (ravalement), les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

PARTICIPATIONS

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition, intégrant ainsi les frais d'acquisition qui sont amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

INDEMNITES D'EVICITION

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération de construction.

ACTIONS PROPRES

Les opérations réalisées pour le compte de la Société par son intermédiaire financier dans le cadre du contrat de liquidité sur les actions propres sont enregistrées dans les postes suivants :

- les actions propres détenues sont comptabilisées en immobilisations financières "actions propres"
- les liquidités en immobilisations financières "autres créances diverses immobilisées"

Les résultats réalisés lors de la vente des actions propres sont comptabilisés, suivant qu'il s'agit d'une perte ou d'un gain, en résultat exceptionnel "Mali s/rachat d'actions propres" ou "Boni s/rachat d'actions propres".

A la clôture de l'exercice ou du semestre, le coût d'acquisition est comparé au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice ou du semestre. Une dépréciation est constituée si ce cours est inférieur à la valeur comptable.

FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les frais d'augmentation de capital nets d'impôt société sont, selon la méthode préférentielle, imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à l'augmentation de capital.

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée en cas de difficulté de recouvrement.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société a conclu des contrats de swaps de taux. Ces opérations sont destinées à se prémunir contre des fluctuations à la hausse des taux d'intérêts à taux variable des lignes de crédit utilisées.

Ces instruments répondent majoritairement aux critères des opérations de couverture. Toutefois, lorsque le caractère de couverture ne peut être démontré (cas d'une sur couverture en raison d'un volume swappé supérieur à la ligne de crédit tirée au regard des prévisions de trésorerie estimées à chaque arrêté comptable), ils sont alors considérés comme détenus à des fins spéculatives.

Les pertes latentes éventuelles, résultant de la juste valeur des contrats qualifiés spéculatifs à la date de clôture, sont alors prises en compte dans le résultat sous la forme d'une dotation financière en contrepartie d'une provision pour risques et charges contrairement aux opérations de couverture pour lesquelles le différentiel de taux payé ou reçu en application des accords est comptabilisé en charges ou en produits financiers au fur et à mesure du dénouement.

Les éventuelles primes constitutives du prix d'achat de ces opérations sont comptabilisées, à la conclusion de l'opération, à l'actif du bilan, dans le compte "instruments de trésorerie" inscrit en disponibilités et rapportées au résultat sur la durée du contrat.

Ces instruments sont présentés dans la note relative aux engagements hors bilan.

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers, indemnités d'occupation et charges incombant aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires à partir de la prise d'effet du bail (franchises de loyers notamment) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des avantages non encore étalés, est comptabilisé en résultat de cession.

Le droit d'entrée versé par un locataire constitue un produit, réparti sur la durée ferme du bail. Le produit non encore reconnu en résultat est inscrit au passif du bilan en produits constatés d'avance.

La Société assure depuis le 1^{er} juillet 2007 la gestion locative et technique d'immeubles appartenant à sa maison mère, la société Groupe Industriel Marcel Dassault dans le cadre de mandats de gestion. Les revenus générés par cette activité sont comptabilisés en chiffre d'affaires.

IMMOBILIERE DASSAULT SA

IMPOTS SOCIETE

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). 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. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

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.

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

Le coût des engagements en matière de départs à la retraite figure en engagements hors bilan.

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

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 et en intégrant au prorata du temps de présence dans la Société, l'ancienneté dans le groupe DASSAULT, s'agissant du personnel transféré.

10. IMMOBILISATIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Acquisition	
		Réévaluation	Acquisition, apport, virement
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	98		
Terrains	130 950		
Constructions sur sol propre	92 226		8
Constructions installations générales, agencements, aménagements			
Installations techniques, matériel et outillage industriels	19		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	98		3
Immobilisations corporelles en cours	11 214		216
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	234 506		227
Autres participations	165 034		1 255
Prêts et autres immobilisations financières	435		1 190
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	165 469		2 444
TOTAL GENERAL	400 074		2 671

Rubriques	Diminution		Fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement	Cession, Rebut		
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			98	
Terrains			130 950	
Constructions sur sol propre			92 234	
Constructions instal. générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels			19	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			101	
Immobilisations corporelles en cours	8	6 895	4 527	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8	6 895	227 830	
Autres participations		5 801	160 488	
Prêts et autres immobilisations financières		1 162	462	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		6 963	160 951	
TOTAL GENERAL	8	13 858	388 879	

IMMOBILIERE DASSAULT SA

11. AMORTISSEMENTS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	94	2		95
Terrains				
Constructions sur sol propre	28 183	4 402		32 584
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage	8	2		10
Matériel de bureau, informatique, mobilier	50	9		60
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	28 241	4 413		32 654
TOTAL GENERAL	28 335	4 415		32 749

12. PROVISIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	3 532	716		4 247
	3 532	716		4 247
Autres provisions pour risques et charges				
Dépréciations sur immobilisations corporelles	1 493	1 751	12	3 232
Dépréciation sur titres de participation		2 554		2 554
Dépréciations des autres immobilisations financières		2		2
Dépréciations sur comptes clients	230	168	16	381
Autres dépréciations				
TOTAL GENERAL	5 255	5 190	28	10 416
Dotations et reprises d'exploitation		1 918	16	
Dotations et reprises financières		2 556		
Dotations et reprises exceptionnelles		716	12	

13. CREANCES ET DETTES (En K€)

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	29 183	73	29 110
Prêts	40	9	31
Autres immobilisations financières	422	395	27
Autres créances clients	1 863	1 268	595
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	0	0	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	188	188	
Etat, créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	48	48	
Charges constatées d'avance	234	69	166
TOTAL GENERAL	31 979	2 049	29 930

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice 9

Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, -5 ans	plus de 5 ans
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	1 630	1 630		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	198 538	60 538	88 000	50 000
Emprunts et dettes financières divers	3 737	3 089	648	
Fournisseurs et comptes rattachés	421	421		
Personnel et comptes rattachés	44	44		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	107	107		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	415	415		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	57	57		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	60	60		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 386	1 386		
Produits constatés d'avance	278	278		
TOTAL GENERAL	206 673	68 024	88 648	50 000

Emprunts souscrits en cours d'exercice 1 000

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés 0

14. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

IMMOBILIERE DASSAULT SA

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des logiciels d'exploitation.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2020 de :

- cinq immeubles de bureaux et commerce à Paris ;
- un immeuble de bureaux et commerce à Neuilly ;

En application des dispositions fiscales de l'article 1594-0 G –A -1 du CGI, l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris, acquis le 15 décembre 2017 fait l'objet d'un engagement de construire dans le délai de 4 ans.

Pour mémoire, les autres immeubles ne font plus l'objet d'engagement de conservation en application des dispositions fiscales de l'article 210 E du CGI.

Révision du plan d'amortissement de l'immeuble 127 Champs Elysées

La révision du plan d'amortissement a pris fin en juin 2020 suite à la négociation de nouveaux accords avec le locataire actuel et l'abandon du projet de rénovation.

Pour mémoire, le plan d'amortissement avait été révisé à compter d'août 2018, conformément aux règles comptables, de façon à ramener, la valeur résiduelle en janvier 2021, des biens destinés à être détruits, à une valeur nulle.

L'impact de cette révision du plan d'amortissement sur le 1^{er} semestre 2020 est une dotation complémentaire de 1,8 M€ en résultat d'exploitation (3,6 M€ en 2019). La dotation 2020 de l'immeuble baisse de 2 M€ par rapport à celle de 2019.

Dépréciation

Les tests de valeur aboutissent à une dépréciation de 3 232 K€ sur l'immeuble du 16 rue de la Paix (1 740 K€ complémentaires en 2020).

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient de 62,5 M€;
- des actions de la SA C.P.P.J. pour un prix de revient de 68,8 M€;
- de l'avance en compte courant accordée à la SCI 61 Monceau pour un montant de 27,2 M€;
- de l'avance en compte courant accordée à la SA C.P.P.J. pour un montant de 2 M€;
- des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2020, le contrat de liquidité est constitué de :

- 3 939 titres (0,06% du capital) pour une valeur brute de 239 K€
- et de liquidités pour 156 K€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2020 est de 237 K€.

CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 1,3 M€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2020.

Les charges constatées d'avance, intègrent ainsi notamment les primes d'assurance décennale et les droits de raccordement liés aux contrats d'achat d'énergie thermique, étalées sur la durée des contrats.

DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 25 novembre 2014 mais renégocié en 2018 pour un montant autorisé de 78.500 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable in fine le 25 novembre 2021), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2020 est de 60.000 K€;
- de la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2017 pour un montant autorisé de 55.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable in fine le 13 décembre 2024), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2020 est de 53.000 K€ ;
- de la ligne de crédit contracté le 25 juillet 2018 pour un montant de 50.000 K€ (d'une durée de dix ans, remboursable in fine le 25 juillet 2028), à taux fixe ;
- de la ligne de crédit contracté le 23 novembre 2018 pour un montant de 35.000 K€ (d'une durée de cinq ans, remboursable in fine le 23 novembre 2023), à taux fixe ;

Soit une enveloppe totale de 218,5 M€ tirée à 198 M€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 100 M€.

- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 538 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 1 630 K€ ;
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 3.737 K€.

AUTRES DETTES :

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 1.222 K€.

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :

Les produits constatés d'avance intègrent les droits d'entrée versés par les locataires qui sont étalés sur la durée ferme du bail.

IMMOBILIERE DASSAULT SA

15. DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	538
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	538
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	133
Fournisseurs - factures non parvenues	133
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	49
Fournisseurs - factures non parvenues	49
DETTES FISCALES ET SOCIALES	117
Dettes sur provisions congés à payer	44
Charges sociales sur congés à payer	21
Organismes sociaux - Charges à payer	6
Etat - Charges à payer	46
AUTRES DETTES	165
Clients - Avoirs à établir	35
Créditeurs divers - Charges à payer	130
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 002

16. DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	73
Intérêts courus	73
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	1 357
Clients - Factures à établir	1 357
AUTRES CREANCES	13
Fournisseurs - avoirs à recevoir	13
Etat – Produits à recevoir	0
Débiteurs divers – Produits à recevoir	0
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	1 443

17. DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (En K€)

Charges constatées d'avance	234
Produits constatés d'avance	-278
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	-44

18. COMPOSITION DU CAPITAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale		
	à l'ouverture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	à la clôture de l'exercice	à l'ouverture de l'exercice	à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	6 733 655			6 733 655	6,10	6,10

19. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		163 431	
Variations en cours d'exercice		En moins	En plus
Variations du capital			
Variations des primes liées au capital			
Variations des réserves, report à nouveau			
Résultat de l'exercice		10 175	
Dividendes distribués au cours de l'exercice		8 346	
Amortissements dérogatoires			716
		Mouvements de l'exercice	
		-17 805	
Situation à la clôture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres avant répartition à la clôture de l'exercice		145 626	

20. EFFECTIF MOYEN

Effectifs	Personnel salarié
Cadres administratifs	7
TOTAL	7

21. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (En K€)

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Informations financières	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SCI 61 Monceau	62 536	62 536	27 150	0	0
SA C.P.P.J.	68 769	66 215	2 033	0	0
	131 305	128 751	29 183	0	0

22. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (En K€)

PRODUITS D'EXPLOITATION :

Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	11 569
Honoraires de gestion :	67
Charges et taxes incombant aux locataires :	1 099
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	222
Prestations de services :	50

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	7 893
- charges liées au fonctionnement de la société :	1 657

Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 93 K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège.

PRODUITS FINANCIERS :

Il s'agit essentiellement des produits des avances en compte courant consenties aux sociétés SCI 61 Monceau et SA C.P.P.J. pour 163 K€.

CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts à taux variable et couverture, intérêts à taux fixe) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 3 665 K€ et la dépréciation des titres C.P.P.J. pour 2 554 K€

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

Ce résultat correspond essentiellement aux investissements engagés dans le cadre du projet de restructuration abandonné de l'immeuble du 127 champs Elysées pour 6 895 K€ et à la dotation des amortissements dérogatoires pour 715 K€.

23. IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital (en euros)	% détenu
GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT 9 Rond Point des Champs Elysées 75008 PARIS – France (siège social) SIREN 400 628 079	SAS	512 851 968	55,24%

24. ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)

Engagements donnés

Catégories d'engagements	Total	Au profit de			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Nantissement de compte titres C.P.P.J. au profit des Banques Crédit Lyonnais, CADIF et ARKEA (a)	83 131			83 131	
Hypothèque conventionnelle au profit de la BNP (a)	53 000				53 000
Engagement commercial (achat de commercialité)	419				419
Cautions bancaires	0				0
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités	47				47
(a) en sus, compte de produits, intérêts non payés					
TOTAL	136 597			83 131	53 466

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble 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.

La Société s'est engagée à conserver directement ou indirectement au moins 95 % de CPPJ aussi longtemps que CPPJ sera redevable d'une somme quelconque au titre des contrats de prêt de 73 M€ et 16 M€ (échéance 13/11/2025) et d'une ligne de facilité de caisse de 1,5 M€ jusqu'au 31/12/2021 auprès du pool mené par LCL.

Engagements reçus

Catégories d'engagements	Total	Accordés par			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Garantie de passif lié à acquisition titres C.P.P.J.	5 000				5 000
Crédit de prestations commerciales	11				11
Cautions bancaires des locataires	7 483				7 483
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
TOTAL	12 714				12 714

OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)

Ces opérations sont destinées à couvrir les fluctuations de taux sur les emprunts contractés à taux variable. Les taux présentés s'entendent hors marge.

Au 31 décembre 2020, les couvertures engagées sont les suivantes :

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2020
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an/0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(341)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an/variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(667)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an/variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(752)
TOTAL				(1 760)

25. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)

	31/12/2020	31/12/2019
Capacité d'autofinancement	6 296	7 111
Variation du BFR lié à l'activité	649	645
Flux net de trésorerie généré par l'activité	6 945	7 756
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	1 843	697
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres (1)	-8 346	-475
Emprunts (+) ou remboursements (-)	1 075	-8 851
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-7 271	-9 326
Trésorerie d'ouverture	-3 146	-2 274
Variation de trésorerie nette	1 517	-872
Trésorerie à la clôture	-1 629	-3 146

(1) distribution de dividendes pour 8.346 K€ en numéraire.