

IMMOBILIERE DASSAULT SA

* * *

RAPPORT ANNUEL

DOCUMENT DE REFERENCE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 mars 2019 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Ce Document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org) et sur le site Internet de la Société (www.immobiliere-dassault.com).

Remarque générale

Le présent Document de référence de la société Immobilière Dassault SA, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 40.253.936,60 € ayant son siège social 9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault, 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 783 989 551 (ci-après la « **Société** ») est également constitutif :

- du rapport de gestion du Directoire de la Société (incluant le rapport de gestion du groupe conformément à l'article L. 233-26 du Code de commerce) devant être présenté à l'Assemblée générale des actionnaires approuvant les comptes de chaque exercice clos, conformément aux articles L. 225-100 et suivants du Code de commerce ;
- du rapport financier annuel devant être établi et publié par toute société cotée dans les quatre mois de la clôture de chaque exercice, conformément à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

Il contient également les documents devant être mis à la disposition des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale.

Les tables de concordance figurant à la fin du présent Document de référence permettent d'identifier les éléments d'information y afférents.

La Société a fait l'acquisition en novembre 2014 de la SCI 61 Monceau, dont elle détient la totalité du capital et des droits de vote et en novembre 2018 de plus de 95% du capital et des droits de vote de la société C.P.P.J.. L'ensemble constitué par la Société, la SCI 61 Monceau et C.P.P.J. est appelé ci-après « **IMMOBILIERE DASSAULT** » ou le « **Groupe** ».

Les informations financières historiques du présent Document de référence sont constituées des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la Société.

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de référence les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 42 à 65, à la page 66, aux pages 67 à 84, à la page 85 et aux pages 115 à 118 du document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF en date du 22 mars 2017 sous le n°D.17-0206, ainsi que les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 43 à 65, aux pages 66 à 68, aux pages 69 à 86, aux pages 87 à 89 et aux pages 134 à 137 du document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'AMF en date du 23 mars 2018 sous le n°D.18-0171.

Définitions

Société :	Immobilière Dassault SA
Groupe ou IMMOBILIERE DASSAULT :	Immobilière Dassault SA, SCI 61 Monceau et C.P.P.J.

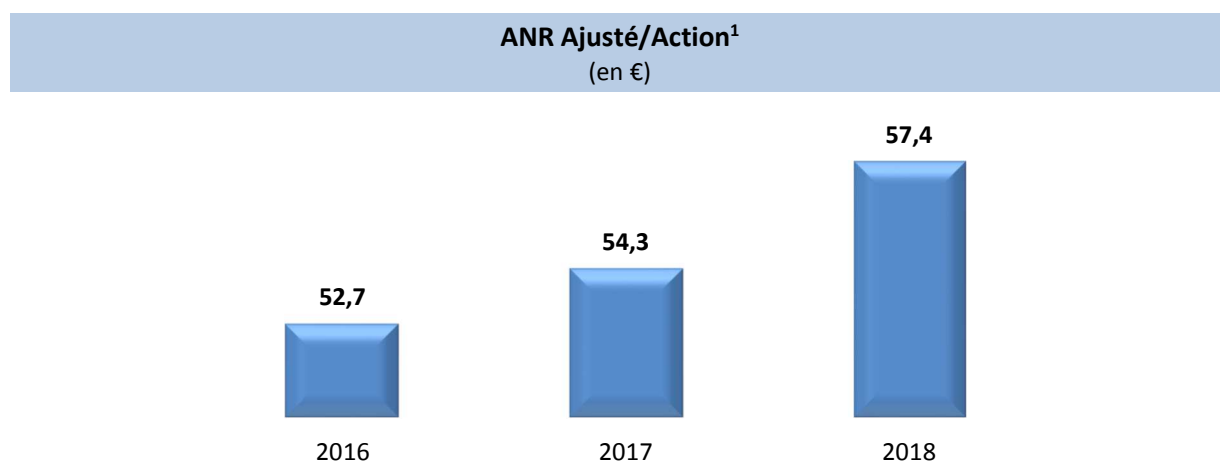
SOMMAIRE

1.	PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT	5
1.1	Chiffres clés (au 31 décembre 2018)	5
1.2	Patrimoine	10
1.2.1	Propriétés immobilières d'IMMOBILIERE DASSAULT	10
1.2.2	Evolution du patrimoine	14
1.2.3	Investissements projetés	14
1.2.4	Position concurrentielle d'IMMOBILIERE DASSAULT	14
1.2.5	Financement d'IMMOBILIERE DASSAULT	16
2.	RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018.....	17
2.1	Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2018.....	17
2.1.1	Gestion du patrimoine	17
2.1.2	Recherche d'actifs	18
2.2	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière d'IMMOBILIERE DASSAULT	18
2.2.1	Présentation des résultats consolidés.....	18
2.2.2	Présentation des résultats annuels de la Société	19
2.2.3	Présentation des résultats annuels des filiales	20
2.2.4	Valorisation du patrimoine	20
2.2.5	Situation financière.....	26
2.2.6	Trésorerie et flux financiers	26
2.3	Conséquences sociales et environnementales de l'activité	27
2.3.1	Informations sociales	27
2.3.2	Informations environnementales (règlementations)	31
2.3.3	Informations sociétales en faveur du développement durable	34
2.4	Principaux risques et incertitudes auxquels IMMOBILIERE DASSAULT peut être confrontée.....	35
2.4.1	Risques liés à l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT	35
2.4.2	Risques liés à l'exploitation	38
2.4.3	Risques liés à la Société.....	40
2.4.4	Assurances et couvertures des risques	41
2.5	Contrôle interne	42
2.5.1	Contrôle interne et gestion des risques : référentiel, objectifs et limites	42
2.5.2	Dispositif interne de gestion des risques - Organisation du contrôle interne	42
2.6	Perspectives d'avenir.....	44
2.6.1	Perspectives immédiates	44
2.6.2	Politique à long terme.....	45
2.7	Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.....	45
2.8	Opérations sur les actions.....	45
2.8.1	Rapport de l'article L. 225-211 du Code de commerce	45
2.8.2	Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier	47
2.9	Autres informations.....	47
2.9.1	Dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI.....	47
2.9.2	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	47
2.9.3	Participations et succursales.....	48
2.9.4	R & D, brevets et licences	48
2.9.5	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	48
3.	INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2018	49
3.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2018	49
3.1.1	Etat de la situation financière	49
3.1.2	Etat du résultat net	50
3.1.3	Etat du résultat global.....	50
3.1.4	Etat des variations de capitaux propres	51
3.1.5	Etat des flux de trésorerie.....	52
3.1.6	Annexe aux comptes consolidés	53
3.1.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	76
3.2	Comptes pro-forma au 31 décembre 2018	79
3.2.1	Compte de résultat pro-forma	79
3.2.2	Notes	79
3.2.3	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les informations pro-forma	80
3.3	Comptes annuels au 31 décembre 2018	82
3.3.1	Bilan	82
3.3.2	Compte de résultat	84
3.3.3	Annexes aux comptes annuels	86
3.3.4	Résultat des cinq derniers exercices	100
3.3.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	101
4.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	104
4.1	Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext	104
4.2	Directoire	104
4.2.1	Composition du Directoire.....	104
4.2.2	Fonctionnement du Directoire.....	106
4.2.3	Rôle du Directoire	107
4.3	Conseil de surveillance.....	108
4.3.1	Composition du Conseil de surveillance.....	108
4.3.2	Fonctionnement du Conseil de surveillance	114
4.3.3	Rôle du Conseil de surveillance.....	115

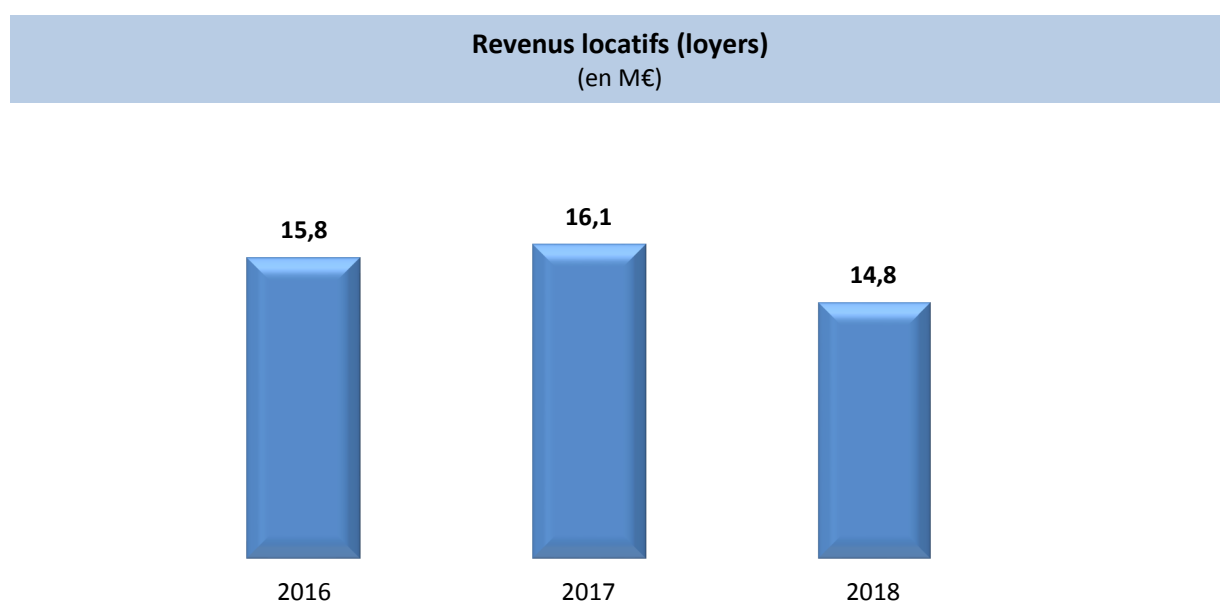
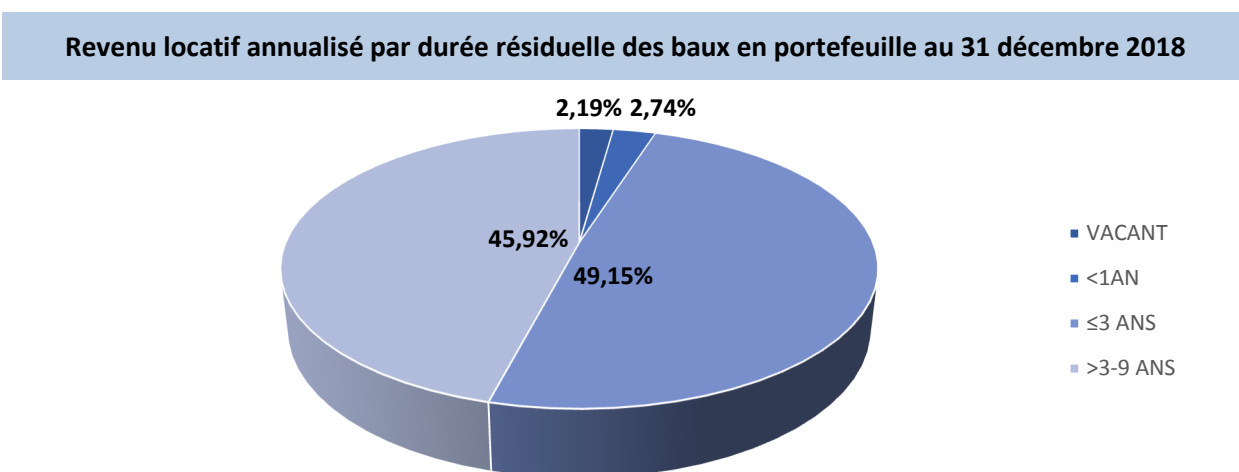
4.3.4	Comités du Conseil de surveillance.....	115
4.3.5	Déontologie des membres du Conseil de surveillance.....	117
4.4	Rémunération des mandataires sociaux.....	118
4.5	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale.....	123
4.6	Déclarations concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance.....	123
4.7	Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance.....	124
4.8	Liste des contrats et conventions.....	124
4.8.1	Contrats importants.....	124
4.8.2	Conventions règlementées.....	124
4.8.3	Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.....	125
4.8.4	Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société.....	125
4.9	Délégations et autorisations octroyées au Directoire.....	125
4.10	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	125
4.11	Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale.....	127
4.12	Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice.....	127
5.	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL.....	128
5.1	Renseignements de caractère général.....	128
5.1.1	Histoire de la Société.....	128
5.1.2	Dénomination sociale.....	128
5.1.3	Registre du Commerce et des Sociétés.....	129
5.1.4	Date de constitution et durée de la Société.....	129
5.1.5	Siège social, forme juridique et législation applicable.....	129
5.1.6	Organisation opérationnelle.....	129
5.1.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	129
5.2	Renseignements complémentaires.....	129
5.2.1	Objet social de la Société.....	129
5.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes.....	130
5.2.3	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires.....	131
5.2.4	Assemblées générales.....	131
5.2.5	Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle.....	131
5.2.6	Franchissement de seuils statutaires.....	131
5.3	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	132
5.3.1	Montant du capital social.....	132
5.3.2	Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales.....	132
5.3.3	Évolution du capital social.....	132
5.3.4	Dividendes.....	133
5.3.5	Vie du titre et marchés.....	134
5.4	Répartition du capital et des droits de vote.....	135
5.4.1	Répartition du capital et des droits de vote.....	135
5.4.2	Franchissement de seuils.....	137
5.4.3	Évolution de l'actionnariat de la Société sur les trois derniers exercices.....	137
5.4.4	Droits de vote.....	137
6.	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....	138
6.1	Texte des résolutions proposées à l'Assemblée.....	138
6.2	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés.....	144
6.3	Rapport du Directoire sur les délégations et autorisations.....	148
6.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'émission de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription.....	152
6.5	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription.....	153
6.6	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital par annulation d'actions.....	154
7.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	155
7.1	Personne responsable.....	155
7.1.1	Personne responsable.....	155
7.1.2	Attestation de la personne responsable.....	155
7.2	Documents accessibles au public.....	155
7.3	Contrôleurs légaux des comptes.....	155
7.4	Table de concordance du document de référence.....	156
7.5	Table de concordance du rapport financier annuel.....	158
7.6	Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale.....	158

1. PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT

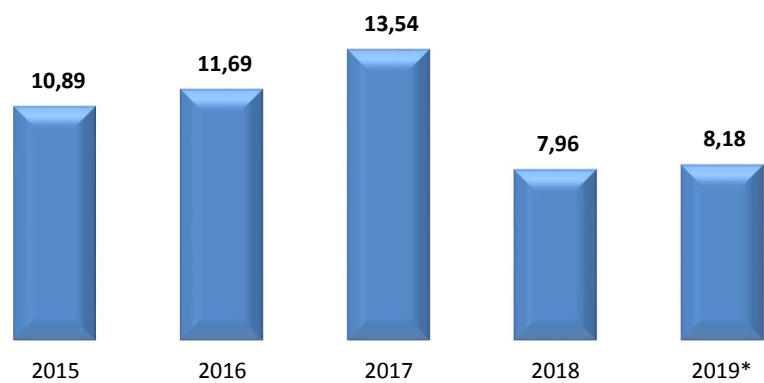
1.1 Chiffres clés (au 31 décembre 2018)



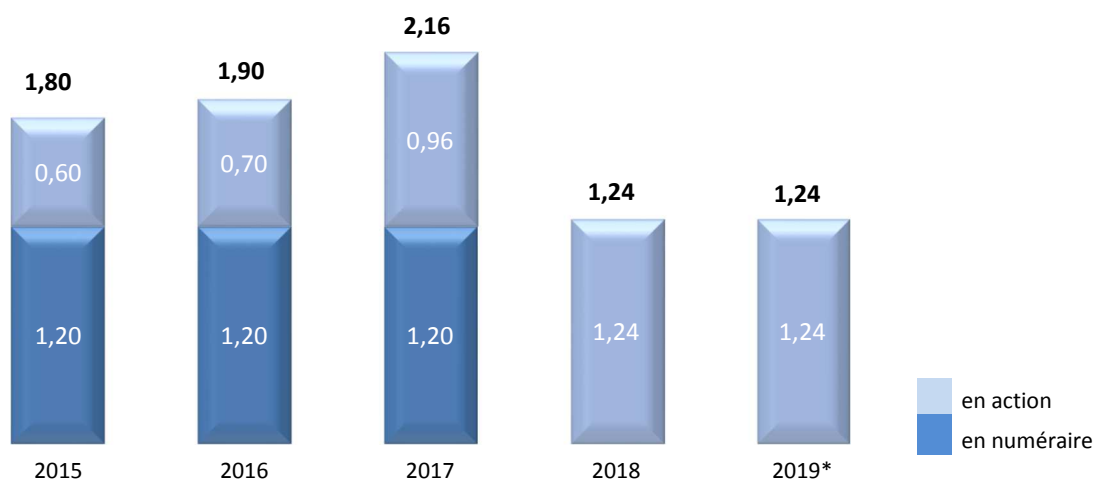
¹ L'ANR Ajusté/Action correspond aux capitaux propres consolidés - part du groupe- retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts / nombre d'actions composant le capital (dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan des comptes consolidés).



Dividende total
(en M€)

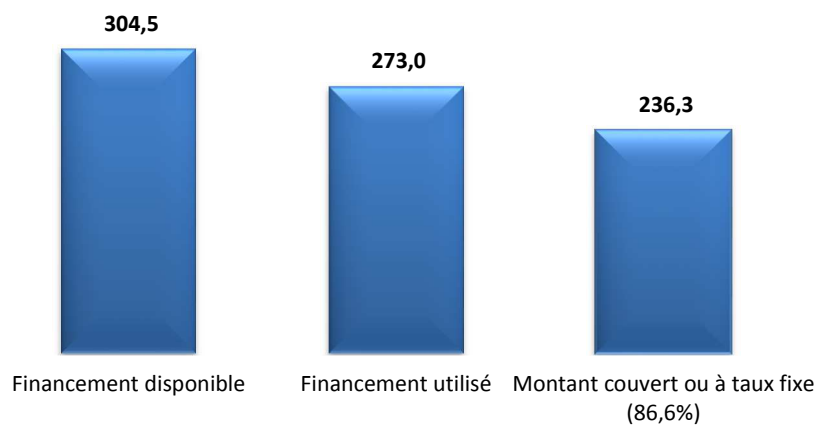


Dividende / action
(en €)

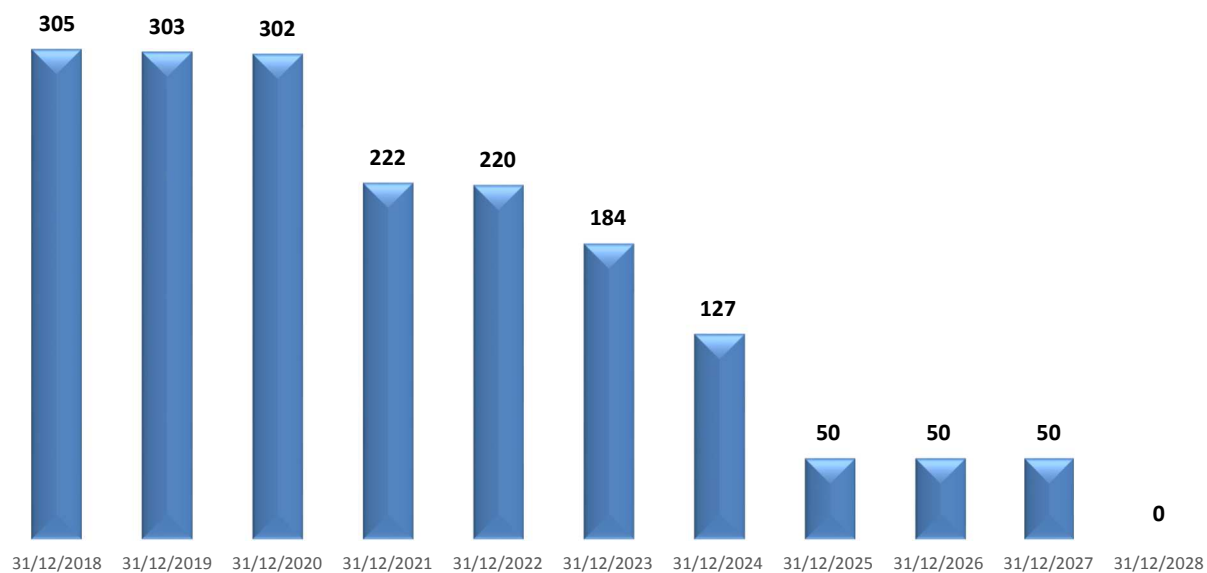


* Dividendes proposés à l'AG devant se tenir le 13 mai 2019

Situation des financements au 31 décembre 2018 (en M€)



Solde de la dette (en M€)



Chiffres clés

En K€	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	14 767	16 095
Résultat opérationnel courant	11 787	14 752
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	21 337	14 318
Résultat opérationnel	33 124	29 070
Coût de l'endettement net	-3 072	-2 714
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-63	2 163
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-39	0
Résultat net	29 940	28 507
Résultat net- part des minoritaires	54	0
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	29 886	28 507
Valeur du patrimoine immobilier à l'actif du bilan (a)	668 834	495 620
Capitaux propres - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	375 002	345 525
Endettement financier (y compris instruments financiers de taux)	277 925	146 160
Total bilan	673 334	498 847

(a) Valeur du patrimoine immobilier à l'actif du bilan :

Immeubles de placement	662 709	495 269
Actifs financiers non courants	4 144	0
Créances clients	2 626	1 180
Autres passifs courants / non courants	-645	-828
	668 834	495 620

Variation des flux de trésorerie

En K€	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	29 886	28 507
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement	8 961	12 084
Variation du besoin en fonds de roulement	-6 996	-2 977
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 964	9 107
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-70 452	-41 677
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	68 973	32 655
VARIATION DE TRESORERIE	486	85
TRESORERIE A L'OUVERTURE	-2 231	-2 317
Variations de trésorerie	486	85
TRESORERIE A LA CLOTURE	-1 745	-2 231

Actif Net Réévalué (ANR)

	31/12/2018	31/12/2017
Actif net réévalué en K€	375 002	345 525
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	56,83	53,84

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 29.476 K€ pour s'établir à 375.002 K€ au 31 décembre 2018, soit une progression de 5,5 % par action.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2017 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2018 est le suivant:

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

ANR Hors droits - 31/12/2017	345 525
Résultat net avant ajustements de valeur	8 705
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	21 337
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	-63
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-39
Augmentation de capital et primes d'émission	7 536
Distribution de dividende	-7 954
Actions propres	8
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	-54
ANR Hors droits - 31/12/2018	375 002

L'ANR (part du groupe) 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 421.730 K€, soit 63,91 € par action.

Actif Net Réévalué Ajusté

	31/12/2018	31/12/2017
Actif net réévalué en K€	378 522	348 708
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	57,36	54,34

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

1.2 Patrimoine

IMMOBILIERE DASSAULT a vocation à investir principalement sur Paris et souhaite pratiquer une politique continue d'accroissement de son patrimoine immobilier, toujours dans une logique de développement patrimonial de qualité, à moyen et long terme, axée prioritairement sur des immeubles de bureaux et de commerces dans les quartiers prime parisien.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine détenu et géré par IMMOBILIERE DASSAULT est composé de vingt et un actifs immobiliers dont une description détaillée est faite ci-après. Le parc immobilier d'IMMOBILIERE DASSAULT se situe principalement dans le centre de Paris et subsidiairement en première couronne parisienne.

1.2.1 Propriétés immobilières d'IMMOBILIERE DASSAULT

IMMOBILIERE DASSAULT détient les vingt et un actifs immobiliers suivants :

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble (société propriétaire)	Adresse	Affectation	Surfaces utiles en m ²
18/05/2000	23 Champs-Élysées (Immobilier Dassault SA)	23 avenue des Champs-Élysées Paris 8 ^{ème}	Commerce	2.065 ⁽¹⁾
14/06/2007	36 Pierre 1 ^{er} de Serbie (Immobilier Dassault SA)	36 avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie Paris 8 ^{ème}	Bureaux	1.845 ⁽¹⁾
02/07/2007	83 Charles de Gaulle (Immobilier Dassault SA)	83 avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine (92)	Bureaux et Commerce	1.790 ⁽¹⁾
16/11/2010	127 Champs-Élysées (Immobilier Dassault SA)	127 avenue des Champs-Élysées – 26 rue Vernet Paris 8 ^{ème}	Bureaux et Commerce	3.974 ⁽¹⁾
16/12/2011	230 Saint-Germain (Immobilier Dassault SA)	230 boulevard Saint-Germain 2 rue Saint-Thomas d'Aquin 4 place Saint-Thomas d'Aquin Paris 7 ^{ème}	Bureaux et Commerce	2.463 ⁽¹⁾
26/11/2014	61 Monceau (SCI 61 Monceau)	61 rue Monceau Paris 8 ^{ème}	Bureaux	6.655 ⁽¹⁾
15/12/2017	16 Paix (Immobilier Dassault SA)	16 rue de la Paix 11 rue Daunou Paris 2 ^{ème}	Bureaux, Commerce et Habitation	2.011 ⁽¹⁾
26/11/2018	Jouffroy (C.P.P.J.)	7-66 Passage Jouffroy 10-12 boulevard Montmartre 9 rue de la Grange Batelière Paris 9 ^{ème}	Commerces, Musée, Hôtels, Bureaux et Habitation	12.993
26/11/2018	Chauchat (C.P.P.J.)	22 rue Chauchat Paris 9 ^{ème}	Bureaux et Habitation	2.695
26/11/2018	Soufflot (C.P.P.J.)	22 rue Soufflot Paris 5 ^{ème}	Commerce	249

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble (société propriétaire)	Adresse	Affectation	Surfaces utiles en m ²
26/11/2018	Rennes (C.P.P.J.)	70 rue de Rennes 14 rue du Vieux Colombier Paris 6 ^{ème}	Commerce	507
26/11/2018	Saint-Germain (C.P.P.J.)	199 bis boulevard Saint-Germain 1 rue de Luynes Paris 7 ^{ème}	Commerce	568
26/11/2018	Saint-Dominique (C.P.P.J.)	74 rue Saint-Dominique Angle rue Jean Nicot Paris 7 ^{ème}	Commerce	90
26/11/2018	Motte-Piquet (C.P.P.J.)	65 avenue de la Motte-Piquet Paris 15 ^{ème}	Commerce	150
26/11/2018	Courcelles (C.P.P.J.)	2 boulevard de Courcelles Paris 17 ^{ème}	Commerce	287
26/11/2018	Niel (C.P.P.J.)	1-3 avenue Niel 32 avenue des Ternes Paris 17 ^{ème}	Commerce	291
26/11/2018	Lepic (C.P.P.J.)	2 rue Lepic Paris 18 ^{ème}	Commerce	147
26/11/2018	Versailles (C.P.P.J.)	34 rue du Général Leclerc 2 ter rue Royale Versailles (78)	Commerce	252
26/11/2018	Boulogne-Billancourt (C.P.P.J.)	219 bis boulevard Jean-Jaurès Boulogne-Billancourt (92)	Commerce	183
26/11/2018	Asnières (C.P.P.J.)	10 rue Sadi Carnot Asnières (92)	Commerce	102
26/11/2018	Faubourg Saint-Honoré ⁽²⁾ (C.P.P.J.)	1 rue du Faubourg Saint-Honoré Paris 8 ^{ème}	Commerce, Bureaux et Habitation	165
TOTAL				39.482

⁽¹⁾ Les surfaces utiles en m² exprimées dans le tableau ci-dessus sont celles figurant dans les rapports des experts immobiliers ayant déterminé la juste valeur des immeubles.

⁽²⁾ Actif détenu par la SCI 1 Faubourg Saint Honoré dont C.P.P.J. détient 11,26%.

Actifs détenus directement par la Société

23 Champs-Élysées :

Immeuble construit en 1989 à usage principal de commerce, avec des bureaux d'accompagnement, loué à un locataire unique : il développe 2.065 m² utiles sur un niveau de sous-sol et cinq niveaux en superstructure et un jardin.

36 Pierre 1^{er} de Serbie :

Immeuble construit en 1860 à usage principal de bureaux, en cours de commercialisation : il développe 1.845 m² utiles sur quatre niveaux de sous-sol à usage de parkings et cinq niveaux en superstructure.

83 Charles de Gaulle à Neuilly :

Immeuble construit en 1995 à usage de bureaux et de commerce, en multi location : il développe 1.790 m² utiles sur trois niveaux de sous-sol à usage de parkings et huit niveaux en superstructure.

127 Champs-Élysées - 26 rue Vernet :

Immeuble construit en 1905 à usage de bureaux et de commerce, en multi location : il développe 3.974 m² utiles sur huit niveaux côté Champs-Élysées et quatre niveaux côté Vernet en superstructure.

230 Saint-Germain :

Immeuble construit en 1891 à usage de bureaux et de commerce, en multi location : il développe 2.463 m² utiles sur deux niveaux de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

16 Paix :

Immeuble construit en 1808 à usage de bureaux, de commerce et d'habitation, en multi location : il développe 2.011 m² utiles/habitable sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

Actif détenu en pleine propriété par la SCI 61 Monceau**61 Monceau :**

Immeuble construit en 1874 à usage de bureaux loué à un locataire unique : il développe 6.655 m² utiles et dispose d'un jardin privatif sur le parc Monceau. Il est édifié sur trois niveaux de sous-sol à usage de parking et est composé de trois bâtiments dont un principal en forme d'hôtel particulier disposant de cinq niveaux en superstructure. Les deux autres bâtiments, reliés à l'hôtel particulier, s'élèvent sur trois niveaux en superstructure.

Actifs détenus par C.P.P.J. (ci-après le « Portefeuille Jouffroy »)**Passage Jouffroy :**

Ensemble immobilier construit en 1846 détenu en pleine propriété : il s'agit d'un passage commercial traversant situé sur les Grands Boulevards, dans le prolongement du Passage des Panoramas et du Passage Verdeau. A usage principal de commerce, d'hôtels, de bureaux et de musée, en multi location, il développe 12.993 m² utiles dont 9.758 m² utiles pondérées.

Chauchat :

Immeuble construit fin XIX^{ème} début XX^{ème} siècle, détenu en pleine propriété, à usage de bureaux et d'habitation, en multi location, destiné à devenir un immeuble de bureaux en totalité : il développe 2.695 m² utiles dont 2.530 m² utiles pondérées/habitable sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

Soufflot :

Actif immobilier construit au milieu du XIX^{ème} siècle, détenu en copropriété, comprenant deux commerces en pieds d'immeuble, occupés par des enseignes distinctes. Il développe 249 m² utiles dont 141 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Rennes :

Actif immobilier construit fin XIX^{ème} siècle, détenu en copropriété, constitué de quatre commerces en pieds d'immeuble, partiellement vacants. Il développe 507 m² utiles dont 230 m² utiles pondérées sur deux niveaux de sous-sol et deux niveaux en superstructure.

Saint-Germain :

Actif immobilier, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique. Il développe 568 m² utiles dont 329 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et deux niveaux en superstructure.

Saint-Dominique :

Actif immobilier construit dans la seconde partie du XIX^{ème} siècle, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 90 m² utiles dont 53 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et deux niveaux en superstructure.

Motte-Piquet :

Actif immobilier construit dans la seconde partie du XIX^{ème} siècle, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 150 m² utiles dont 105 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Courcelles :

Actif immobilier construit en 1890, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 287 m² utiles dont 199 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Niel :

Actif immobilier construit en 1908, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 291 m² utiles dont 138 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Lepic :

Immeuble construit au début du XX^{ème} siècle, détenu en copropriété, comprenant deux commerces en pieds d'immeuble, vacants : il développe 147 m² utiles dont 107 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Versailles :

Actif immobilier construit fin XIX^{ème} début XX^{ème} siècle, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 252 m² utiles dont 176 m² utiles pondérées sur deux niveaux en superstructure.

Boulogne-Billancourt :

Actif immobilier construit dans les années 1960, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 183 m² utiles dont 129 m² utiles pondérées sur un niveau en superstructure.

Asnières :

Actif immobilier, construit au début du XX^{ème} siècle, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 102 m² utiles dont 102 m² utiles pondérées sur un niveau en superstructure.

Faubourg Saint-Honoré :

Cet ensemble immobilier est détenu en pleine propriété par la SCI du 1 Faubourg Saint-Honoré dont C.P.P.J. est associé à hauteur de 11,26%. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux, de commerce et d'habitation, en multi location. Il développe 1.464 m² carrez dont 1.170 m² utiles pondérées sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

1.2.2 Evolution du patrimoine

IMMOBILIERE DASSAULT poursuit sa stratégie de création de valeur en concentrant son patrimoine sur des actifs tertiaires « prime ».

2010	Acquisition du 127 avenue des Champs Elysées-26 rue Vernet à Paris 8 ^{ème}
2011	Acquisition du 230 boulevard Saint-Germain – 2 rue Saint-Thomas d’Aquin – 4 place Saint-Thomas d’Aquin à Paris 7 ^{ème}
	Vente du 120 avenue Ledru-Rollin à Paris 11 ^{ème}
	Vente de 46% des surfaces en lots séparés du 86 avenue Henri-Martin à Paris 16 ^{ème}
2012	Vente du 127 avenue Ledru-Rollin à Paris 11 ^{ème}
	Vente de l’intégralité des surfaces en lots séparés du 86 avenue Henri-Martin à Paris 16 ^{ème}
	Vente de 63% des surfaces en lots séparés du 9 rue Faustin-Hélie à Paris 16 ^{ème}
2014	Acquisition du 61 rue de Monceau à Paris 8 ^{ème}
	Vente du 6 place de la République Dominicaine à Paris 17 ^{ème}
	Vente de 37% des surfaces en lots séparés du 9 rue Faustin-Hélie à Paris 16 ^{ème}
2015	Vente du 18 avenue Winston Churchill à Charenton-le-Pont (94220)
2017	Acquisition du 16 rue de la Paix - 11 rue Daunou à Paris 2 ^{ème}
2018	Acquisition de 95,09% du capital de la société C.P.P.J. qui détient le Portefeuille Jouffroy composé de quatorze actifs immobiliers

1.2.3 Investissements projetés

IMMOBILIERE DASSAULT envisage d’accroître progressivement son portefeuille immobilier dans le secteur « prime » parisien et ce, dans une optique patrimoniale à moyen et long terme, axée prioritairement sur des immeubles de bureaux et de commerces de grande qualité.

1.2.4 Position concurrentielle d’IMMOBILIERE DASSAULT

Le marché locatif

Même si le volume global des prises à bail de bureaux en Ile de France est en léger recul par rapport à 2017 de l’ordre de 5%, la performance de l’année reste supérieure à la moyenne décennale et atteint 2,5 millions de m². Cette bonne performance est en grand partie due à la solidité du marché du travail en Ile de France, avec de 50 à 60.000 emplois créés en 2018. Cependant, le 4^{ème} trimestre a été marqué par la crise des « Gilets Jaunes » et a été en net recul par rapport à celui de 2017 (650.000 m² en 2018 contre 875.000 m² en 2017, soit un volume inférieur de plus de 25%). Sur les trois premiers trimestres, l’année 2018 avait été meilleure que 2017 avec une demande placée de l’ordre de 1.875.000 m² contre 1.770.000 m² en 2017, soit +6%). La pénurie d’offres constatée dans certains secteurs est certainement une explication à cette performance légèrement inférieure en 2018 à celle constatée en 2017. Le nombre des transactions, de l’ordre de 3.300 sur l’année, reste cependant équivalent à celui de 2017.

Les grandes surfaces, supérieures à 5.000 m², ont été très performantes en début d’année, avec des transactions comme Dalkia qui a pris à bail 10.900 m² dans la Tour Europe à La Défense ou WeWork, qui a loué près de 12.000 m² au 2/4 rue Jules Lefèvre dans le 9^{ème} arrondissement de Paris. Mais le rythme s’est essouffé ensuite et la performance globale se situe légèrement en dessous du million de m², soit une baisse de 13% environ. Cette performance moindre par rapport à 2017 sur ce segment de surfaces se traduit également par le nombre de transactions enregistrées : celles-ci étaient 87 en 2017 et seules 81 ont été enregistrées en 2018. Mais là encore, c’est la réelle pénurie de grandes surfaces adaptées à la demande qui est sans doute une des explications.

Seul le créneau des surfaces intermédiaires, comprises entre 1.000 et 5.000 m², a connu une progression des prises à bail entre 2017 et 2018, de l'ordre de 8%. Comme les grandes surfaces, et certainement également à cause de la rareté de l'offre dans les secteurs les plus prisés, les petites et moyennes surfaces de moins de 1.000 m² sont en recul de 5%.

Pratiquement tous les secteurs géographiques sont en recul par rapport à 2017, mis à part Paris Nord Est (+3%) et la Deuxième Couronne (+26%). Les plus fortes baisses sont enregistrées à la Défense (-28%), Paris Sud (-12%) et la Première Couronne (-10%). La baisse des transactions dans le QCA, largement entamée en 2017, s'est poursuivie en 2018 du fait de l'absence d'offres (baisse de 5%).

L'offre fin 2018 est en baisse par rapport à celle de 2017, de l'ordre de 12%, avec cependant une légère hausse des immeubles neufs, qui représentaient 13% de l'offre fin 2017 et qui s'élèvent à 15% fin 2018. Comme fin 2017, les opérations lancées en blanc restent très minoritaires même si leur proportion tend à augmenter (12% contre moins de 10%).

Cette baisse de l'offre se traduit par des taux de vacances qui ont encore chuté dans certains secteurs pour atteindre des niveaux qui constituent des records depuis que des statistiques existent sur le marché des bureaux en Ile de France. Le taux de vacance global est fin 2018 de 5,5% en Ile de France, soit en-dessous du taux d'équilibre estimé à 6%. La situation reste cependant contrastée suivant les secteurs géographiques : avec un taux de vacance de 1,5%, le Quartier Central des Affaires est touché par une très forte pénurie de surfaces à louer, tandis que la Péri-Défense connaît toujours un taux élevé (14%) mais en baisse par rapport à 2017 (plus de 16%). Paris hors QCA (2,6%) et La Défense (4,5%) connaissent également des taux de vacance extrêmement bas, bien inférieurs au taux d'équilibre estimé.

Tout comme en 2017, IMMOBILIERE DASSAULT, dont le patrimoine est essentiellement situé dans le QCA, bénéficie de cette situation particulièrement favorable aux propriétaires du secteur. 2018 a vu en même temps les mesures d'accompagnement diminuer, voire presque disparaître dans les secteurs géographiques sous très forte tension, et les loyers « Prime » continuer d'augmenter avec une moyenne de 710 € HT HC/m²/an pour les locaux de première main (+7,50%) et de 590 € HT HC/m²/an pour les locaux de seconde main (+5%), nouveaux records historiques pour des bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires.

Le marché de l'investissement

Avec près de 31 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, l'année marque un record avec des indicateurs en hausse dans toutes les catégories : une hausse en volume de plus de 17% et une hausse du nombre d'opérations (+8%).

Le début de l'année 2018 a été extrêmement performant, avec plus de 13 milliards d'euros investis, soit une hausse de plus de 50% par rapport à 2017. Le 3^{ème} trimestre fut moins actif (5 milliards investis contre 6,3 en 2017) mais la fin de l'année fut extrêmement performante avec 16 transactions supérieures à 100 millions d'euros et une performance globale de près de 13 milliards d'euros investis au 4^{ème} trimestre, soit légèrement plus qu'au 4^{ème} trimestre 2017, dont la performance était déjà de premier plan.

Les bureaux restent le type d'actif le plus recherché, avec 73% du marché global, soit un peu plus qu'en 2017, devant les commerces (15%) et les locaux d'activité et logistiques (12%), même si cette dernière classe d'actifs a été très recherchée en 2018 et que la performance aurait été supérieure s'il y avait eu plus d'entrepôts « Classe A » mis sur le marché.

L'investissement en Ile de France a représenté 71% contre 17% en province et 12% à travers des portefeuilles nationaux

Les transactions de plus de 100 millions d'euros ont été au nombre de 83 et représentent 61% des montants investis (contre 57% en 2017), soit plus de 18 milliards d'Euros. Les transactions de plus de 200 M€ sont elles aussi en progression au nombre de 33 contre 18 en 2017.

Parmi les transactions les plus importantes recensées en 2018, on peut citer l'immeuble « Kosmo » à Neuilly acquis par Sogecap, le flagship d'Apple sur les Champs-Élysées acheté par Hines ou le portefeuille de 53 magasins Monoprix acquis par Générali.

La part des investisseurs français, si elle reste majoritaire (55%) s'est contractée par rapport à 2017, puisqu'elle atteignait alors 62%. La hiérarchie par type d'acteurs a elle aussi été bouleversée par rapport à 2017 : ce sont les Fonds d'Investissement qui se sont taillés la part du lion avec 38% du volume total des investissements devant les Assureurs (19%) et les OPCI/SCPI (17%).

Les très bonnes performances en volume n'ont cependant pas beaucoup fait baisser les taux « Prime » par rapport à ceux atteints fin 2017 : ceux-ci constituaient déjà un record et il était difficile d'imaginer qu'on puisse vraiment aller plus bas. Pour des locaux offrant une bonne sécurité locative, le taux « Prime » dans le QCA de Paris est à 3%, à 4% à La Défense et à 3,85% à Lyon.

La logistique est la classe d'actifs qui a vu son taux « prime » se compresser en 2018, avec des transactions à 4,50%, soit 50 bp de moins que fin 2017, là encore un record.

Les commerces de centre-ville ont maintenu leur taux « Prime » record de 2,25% tandis que l'absence de transaction très significative ne confirme pas le taux de 3,50% arrêté en 2017 pour les Centres Commerciaux, classe d'actif qui devrait être la première à voir ses taux remonter.

La pénurie de produit intéressant les investisseurs les plus actifs va se poursuivre en 2019 et les taux « Prime » pour les actifs de bureaux ou de commerces de pied d'immeuble les mieux placés ne devraient pas connaître d'importante augmentation. Même si une remontée des taux longs est aujourd'hui annoncée, celle-ci devrait avoir un effet modéré sur les taux immobiliers, la prime de risque restant confortable.

On peut donc une année de plus considérer que, que ce soit pour le marché de l'investissement, et surtout pour le marché locatif, les actifs détenus par IMMOBILIERE DASSAULT se situent au cœur du marché, où les loyers constatés sont les plus élevés (et en croissance) et les taux de rendement stables et historiquement bas.

[Source : Catella – Janvier 2019]

1.2.5 Financement d'IMMOBILIERE DASSAULT

Au cours de l'année 2018, la Société a pris la décision de sécuriser son endettement dans des conditions de marché de taux d'intérêts bas qui lui étaient favorables, en allongeant la maturité de la dette et en figeant des taux fixes.

Pour cela, elle a réduit son enveloppe de crédits revolving existants à hauteur de 31 M€.

Elle a également obtenu le non amortissement de ces financements, devenus remboursables à l'échéance.

En date du 25 juillet 2018, elle a mis en place un financement hypothécaire non amortissable d'un montant de 50 M€, d'une durée de dix ans, à taux fixe.

Dans le cadre de l'acquisition de 95,09% des actions C.P.P.J. (Portefeuille Jouffroy), la dette existante de C.P.P.J. (62 M€) a été conservée mais renégociée (allongement de la maturité de celle-ci de deux à sept ans et amélioration des conditions financières).

La Société a parallèlement mis en place un nouveau financement à taux fixe de 35 M€, d'une durée de cinq ans.

IMMOBILIERE DASSAULT dispose ainsi au 31 décembre 2018 d'une dette sécurisée à taux fixe mise en place grâce à une courbe des taux d'intérêts européens à court et moyen terme favorable.

Le rendement global de cette dette ressort à moins de 2% par an au 31 décembre 2018.

2. RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Au cours de l'exercice 2018, IMMOBILIERE DASSAULT a continué à exploiter et développer le patrimoine immobilier dont il est propriétaire et à gérer pour le compte de tiers les actifs qui lui sont confiés sous mandat.

Dans ce cadre, le 26 novembre 2018, la Société a acquis 95,09% du capital de C.P.P.J. détenant un portefeuille d'actifs immobiliers d'une surface de 18.679 m², dont le Passage commercial traversant Jouffroy situé entre le Boulevard Montmartre et la rue de la Grange Batelière, dans le prolongement du Passage des Panoramas et du Passage Verdeau.

Le Groupe a en outre poursuivi sa politique de valorisation en engageant des travaux de rénovation sur certains de ses actifs.

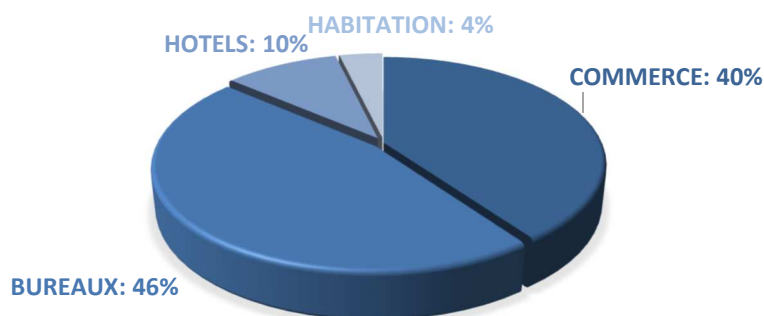
2.1 Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2018

2.1.1 Gestion du patrimoine

Patrimoine

Au 31 décembre 2018, le parc locatif d'IMMOBILIERE DASSAULT est constitué de vingt-et-un immeubles (dix-sept dans le QCA parisien et quatre en première couronne parisienne) pour une surface locative globale de 39.482 m² à usage principal de bureaux, commerces, hôtels et habitation.

Répartition par m² (y compris C.P.P.J.)



Occupation du parc locatif

Le taux d'occupation physique global du patrimoine, au 31 décembre 2018 s'élève à 87,02%, contre 92,73% au 31 décembre 2017.

Cette diminution résulte principalement de l'acquisition du Portefeuille Jouffroy sur lequel une vacance volontaire est maintenue et de la valorisation de l'immeuble du 16 rue de la Paix :

- vacance à 51,1% de l'immeuble du 22 rue Chauchat à Paris 8^{ème} du fait de la restructuration en cours,
- vacance totale de l'immeuble du 2 rue Lepic à Paris 18^{ème} en vue de sa reconstruction,
- vacance volontaire de l'immeuble du 70 rue de Rennes à Paris 6^{ème} en vue de la création d'un flagship,
- vacance à 60% de l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème} du fait du non renouvellement des baux pour conduire un projet de rénovation.

Ces vacances sont maintenues volontairement pour conduire des projets de valorisation susceptibles à terme de générer une progression du revenu locatif.

A périmètre constant, le taux d'occupation a diminué de 8,66%. Il est passé de 92,73% au 31 décembre 2017 pour se situer à 85,34% au 31 décembre 2018. Cette baisse provient du départ du locataire de

l'immeuble situé 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie à Paris 8^{ème}, ce qui a permis la rénovation de l'immeuble fin 2018. Il sera recommercialisé courant 2019.

2.1.2 Recherche d'actifs

Au cours de l'année 2018, plusieurs projets d'investissement ont été analysés, ce qui a abouti à l'acquisition de la société C.P.P.J..

2.2 Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière d'IMMOBILIERE DASSAULT

2.2.1 Présentation des résultats consolidés

Faits caractéristiques de l'exercice

Acquisition

Le 26 novembre 2018, la Société a acquis 95,09 % de la société C.P.P.J., propriétaire d'un portefeuille de première qualité composé principalement de commerces, notamment du Passage Jouffroy, de pieds d'immeubles de commerces situés dans les plus beaux quartiers de Paris (7^{ème}, 8^{ème}, 17^{ème} arrondissements) et d'un immeuble Haussmannien à usage principal de bureaux situé au 22, rue Chauchat Paris 9^{ème}.

Dans cette transaction, les actifs de la société C.P.P.J. ont été valorisés à 145 M€, la dette financière existante de la société, d'un montant de 62 M€, ayant été conservée mais renégociée à l'acquisition (maturité allongée et marge abaissée).

Cette acquisition a été entièrement financée par les lignes de crédits déjà existantes et la mise en place d'un nouveau financement à taux fixe d'un montant de 35 M€ (d'une durée de cinq ans).

La stratégie de valorisation de l'ensemble immobilier s'étalera sur les cinq prochaines années. Elle est confiée à la société OSAE Partners qui sera intéressée au succès de l'opération à travers une commission de performance.

Compte tenu du poids de cette acquisition, des comptes pro forma du Groupe ont été établis dans le Document de Référence (voir paragraphe 3.2).

Financement

Au cours de l'année 2018, la Société a mis en place de nouveaux financements et renégocié certaines conditions des précédents visant à allonger la maturité de la dette et figer des taux.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, s'établit au 31 décembre 2018 à 56,83 € par action.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 3 mai 2018 le dividende au titre de l'exercice 2017 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.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 41,48 €.

Au titre du paiement du dividende en actions, 181.892 actions nouvelles ont ainsi été émises (soit une option par 94,94% des actions ayant droit au dividende), portant le nombre d'actions de 6.417.114 à 6.599.006.

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 410 K€.

Revenus locatifs et loyers nets

Sur l'ensemble de l'exercice 2018, les revenus locatifs sont en retrait de 8,25% à 14,8 M€.

A immeubles constants, hors acquisitions, les revenus locatifs de l'exercice 2018 s'élèvent à 13,8 M€, soit une baisse de 13,97% par rapport à l'exercice précédent.

Cette baisse s'explique par la poursuite des projets de restructuration de plusieurs immeubles (127 avenue des Champs-Élysées, 16 rue de la Paix et 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie) qui impactent temporairement les revenus locatifs et les cash flows, mais devraient générer à terme un accroissement des revenus et des valeurs d'actifs.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation du patrimoine ressort à 87,02%, contre 92,73% au 31 décembre 2017, en raison du maintien de vacances volontaires liées aux projets de restructuration en cours.

Les loyers nets sont de 13,2 M€ impactés par la non refacturation des charges liée à la vacance volontaire et à des indemnités d'éviction.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est de 33,1 M€ contre 29,1 M€ en 2017.

Cette augmentation s'explique principalement par la bonne appréciation des valorisations hors droits du patrimoine immobilier qui génère un impact sur le résultat de 21,3 M€ contre 14,3 M€ en 2017.

Notons que les ajustements de valeur à la baisse recouvrent principalement les frais d'acquisition que la création de valeur de la période d'acquisition n'a pas encore permis d'absorber.

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

Le coût de l'endettement net ressort à 3,1 M€ en 2018 contre 2,7 M€ en 2017.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 3,5 M€ au 31 décembre 2018 générant un ajustement de valeur sur l'exercice de - 0,1 M€.

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 305 M€ tirée à hauteur de 273 M€, soit un disponible de 31,5 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 80% des crédits revolving au 31 décembre 2018.

Le taux d'intérêt effectif ressort à 1,99% en 2018 contre 2,60% en 2017 et l'encours moyen 2018 s'établit à 151,7 M€.

Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe est de 29,9 M€ en 2018 contre 28,5 M€ en 2017.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 9,0 M€ en 2018 contre 12,1 M€ en 2017, en corrélation avec la vacance.

2.2.2 Présentation des résultats annuels de la Société

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 11,8 M€ contre 13,4 M€ en 2017.

Cette diminution résulte de différents facteurs :

- les vacances volontaires sur certains immeubles (127 avenue des Champs Élysées, 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 16 rue de la Paix) à différents moments de l'année pour conduire l'étude de projets de restructuration générant une baisse des loyers et du niveau de refacturation des charges ;
- des honoraires de relocation ;

- des commissions d'arrangement pour la mise en place de nouveaux financements ;
- la révision du plan d'amortissement de certains composants de l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées destinés à être détruits lors du lancement des travaux ; et
- une dotation pour dépréciation de l'immeuble du 16 rue de la Paix acquis en décembre 2017.

Le résultat financier est de - 4,9 M€ contre - 2,2 M€ en 2017. Cette variation correspond essentiellement à la dépréciation des titres C.P.P.J..

Ces dépréciations sont principalement générées par les frais d'acquisition qui sont immobilisés et que la création de valeur de la période d'acquisition n'a pas encore absorbé.

Le résultat net de l'exercice se traduit par une perte de 4,4 M€ contre un bénéfice de 5 M€ l'exercice précédent.

La capacité d'autofinancement de l'exercice 2018 ressort à 4 M€, soit 0,61 € par action.

2.2.3 Présentation des résultats annuels des filiales

SCI 61 Monceau

La SCI 61 Monceau qui détient l'immeuble à cette même adresse connaît des résultats satisfaisants avec un taux d'occupation de 100%.

Le résultat net est proche de 2,8 M€.

C.P.P.J.

La société C.P.P.J. acquise le 26 novembre 2018 développe sa stratégie de création de valeur sur les immeubles en portefeuille en mettant en œuvre des travaux et des négociations locatives.

Cette stratégie devrait permettre à terme d'équilibrer le résultat opérationnel, aujourd'hui affecté par la vacance volontaire et des indemnités d'éviction.

Le résultat s'établit à - 3 M€ au 31 décembre 2018.

2.2.4 Valorisation du patrimoine

L'estimation de la valeur de marché du patrimoine résulte de l'examen de la juste valeur des immeubles réalisé semestriellement par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine d'IMMOBILIERE DASSAULT détenu depuis plus d'un an, dans une perspective de détention durable. Elle concerne à la fois les immeubles en location et les immeubles en restructuration.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de justes valeurs hors frais, hors droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré qui ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties pouvant intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

Actif net réévalué

Sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018, l'actif net réévalué s'établit à 375 M€, soit 56,83 € par action (voir paragraphe 1.1 du présent Document de référence).

Experts et contexte de l'expertise

Les experts immobiliers sont des sociétés indépendantes affiliées à l'AFREXIM et membres de la RICS. Dans le respect du principe de rotation des experts recommandé par le Code de déontologie des S.I.I.C., la Société a fait tourner ses experts et a conclu à effet du 1^{er} octobre 2018 deux contrats cadre d'une durée de 3 ans avec les sociétés Catella Valuation et CBRE Valuations. La société C.P.P.J. a conclu un contrat d'expertise avec la société Cushman & Wakefield à effet du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 1^{er} juillet 2019.

Les expertises sont réalisées semestriellement, conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, dans le respect des prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Experts	Association professionnelle française	Adhésion à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière	Intérêt de l'expert dans l'émetteur	Actifs			
				Répartition des évaluations	Forme des rapports	Honoraires Expertises avec visite (HT)	Honoraires Actualisation sur pièces (HT)
CBRE VALUATION 131 avenue de Wagram 75017 Paris RCS Paris 384 853 701	IFEI	Oui	Néant	23 Champs-Élysées Paris	Expertise	3.000 €	1.250 €
				127 Champs-Élysées Paris	Expertise	3.500 €	1.500 €
				230 Saint-Germain Paris	Expertise	3.000 €	1.250 €
CATELLA VALUATION 184 rue de la Pompe / 6 rue de Lasteyrie 75116 Paris RCS Paris 435 339 098	IFEI	Oui	Néant	36 Pierre 1 ^{er} de Serbie Paris	Expertise	3.000 €	1.300 €
				83 Charles de Gaulle Neuilly	Expertise	3.000 €	1.300 €
				61 rue Monceau Paris	Expertise	3.300 €	1.300 €
				16 rue de la Paix Paris	Expertise	3.300 €	1.500 €
CUSHMANN & WAKEFIELD Valuation Tour Opus 12, 77 Esplanade du Général de Gaulle, 92800 Puteaux RCS Nanterre 332 111 574	IFEI	Oui	Néant	7-66 Passage Jouffroy	Expertise	3.000 €	2.000 €
				10-12 boulevard Montmartre			
				9 rue de la Grange Batelière Paris			
				22 rue Chauchat Paris	Expertise	1.000 €	700 €
				22 rue Soufflot Paris	Expertise	1.000 €	600 €
				70 rue de Rennes	Expertise	1.000 €	600 €
				14 rue du Vieux Colombier Paris			
				199 bis boulevard Saint-Germain			
				1 rue de Luynes Paris	Expertise	1.000 €	600 €
				74 rue Saint-Dominique	Expertise	1.000 €	600 €
				Angle rue Jean Nicot Paris			
				65 avenue de la Motte-Piquet Paris			
				2 boulevard de Courcelles Paris	Expertise	1.000 €	600 €
				1-3 avenue Niel	Expertise	1.000 €	600 €
				32 avenue des Ternes Paris			
				2 rue Lepic Paris			
				34 rue du Général Leclerc	Expertise	1.000 €	600 €
				2 ter rue Royale Versailles			
				219 bis boulevard Jean-Jaurès			
				Boulogne-Billancourt	Expertise	1.000 €	600 €
				10 rue Sadi Carnot Asnières	Expertise	1.000 €	600 €
				1 rue du Faubourg Saint-Honoré Paris	Expertise	1.000 €	800 €

Rapport condensé des experts concernant l'estimation au 31 décembre 2018 de la juste valeur d'actifs immobiliers

Madame Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY
IMMOBILIERE DASSAULT
9 Rond-point des Champs-Élysées
75008 PARIS

Paris, le 18 janvier 2019

Madame,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2018 de la juste valeur d'actifs immobiliers, propriété d'IMMOBILIERE DASSAULT.

Contexte général de la mission d'expertise

⇒ **Cadre général**

IMMOBILIERE DASSAULT, a approché les experts immobiliers :

- Catella Valuation
- CBRE Valuation
- Cushman & Wakefield Valuation

afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers (détenus depuis plus d'un an).

Conformément aux instructions d'IMMOBILIERE DASSAULT, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2018.

	Nb d'actifs	Valorisation (€ H.D.) au 31/12/2018
Catella Valuation Bureaux / Commerces	4	198.090.000
CBRE Valuation Bureaux / Commerces	3	325.300.000
Cushman & Wakefield Valuation Bureaux / Commerces	14	145.444.246
Total du patrimoine IMMOBILIERE DASSAULT	21	668.834.246

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 1 % du C.A. annuel de chaque expert immobilier.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

⇒ **Mission actuelle**

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 21 actifs en Ile-de-France. Pour cette mission, IMMOBILIERE DASSAULT nous a demandé de réaliser des expertises avec visite, les sites ont donc tous fait l'objet d'une visite au deuxième semestre 2018.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2018.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété, par IMMOBILIERE DASSAULT. Les actifs récemment acquis sont constitués en partie de commerces en pieds d'immeuble détenus en copropriété.

Les actifs consistent principalement en des bureaux et des commerces. Il est à noter que l'acquisition récente d'un portefeuille d'actifs a enrichi le patrimoine d'un Passage parisien composé de commerces, d'hôtels, d'un lieu événementiel et d'un musée.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon,

lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

Conditions de réalisation

⇒ Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession de la société foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

⇒ Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité :

- au plan national avec :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - les principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international, avec des standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».

⇒ Méthodologie retenue

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 à IMMOBILIERE DASSAULT.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une juste valeur sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » (cash flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

L'approche de la juste valeur par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénale 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.

Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2018

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Les valeurs sont définies Hors Taxes-Hors Frais de vente ou hors Droits d'enregistrement.

⇒ Juste valeur expertisée par la société CATELLA VALUATION

Juste valeur en 100 % 198.090.000 € HD

Observations éventuelles de l'Expert :

Le périmètre d'évaluation a changé au 2^{ème} semestre 2018, dans le cadre de la rotation des experts.

⇒ Juste valeur expertisée par la société CBRE VALUATION

Juste valeur en 100 % 325.300.000 € HD

Observations éventuelles de l'Expert :

Nouvel expert dans le cadre de la rotation des experts.

⇒ Juste valeur expertisée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION

Juste valeur en 100 % 145.444.246 € HD

Observations éventuelles de l'Expert : /

La valeur du patrimoine d'IMMOBILIERE DASSAULT expertisé par CATELLA VALUATION, CBRE VALUATION et CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION est résumée dans le tableau suivant :

CATELLA VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + commerces
Juste valeur hors droits	198.090.000 €
Juste valeur hors droits/m ²	13.806 € - 17.309 €
Taux d'actualisation	3,5% - 4%
Taux de croissance des flux	1,50%
Taux de rendement de marché	3 % - 4%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	2,96% - 4,20 % (effectif potentiel)
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

CBRE VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + commerces
Juste valeur hors droits	325.300.000 €
Juste valeur hors droits/m²	23.087 € - 133.596 €
Taux d'actualisation	4,10 % - 5,10%
Taux de croissance des flux	1,80%
Taux de rendement de marché	3,20% - 4,10%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	2,85 % - 4,26 %
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + commerces
Juste valeur hors droits	145.444.246 €
Juste valeur hors droits/m²	6.379 € - 69.257 €
Taux d'actualisation	3,75 % - 5,75%
Taux de croissance des flux	1,75%
Taux de rendement de marché	2,90 % - 5,50%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	1,29 % - 6,78 %
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des deux experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

CBRE VALUATION

Anne DIGARD
Président CEO

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION

Philippe Dorion
Directeur Général Adjoint

CATELLA VALUATION

Jean-François DROUETS
Président

2.2.5 Situation financière

Bilan

À l'actif : la valeur du patrimoine immobilier représente 99,33% du total du bilan.

Au passif : les capitaux propres constituent 56,2% du total du bilan (dont 0,9% pour les minoritaires), les passifs non courants 41,3 % et les passifs courants 2,5 %.

Endettement

Le détail de l'endettement figure au paragraphe 3.1.6 (Note 6-10) du présent Document de référence.

Le Groupe a mis en place des contrats d'échange de conditions d'intérêts : l'Euribor 1 mois et l'Euribor 3 mois (négatifs en 2018) et l'Euribor 3 mois flooré à zéro des crédits revolving contre un taux fixe.

Au 31 décembre 2018, les couvertures engagées figurent au paragraphe 3.1.6 (Note 6-11) du présent Document de référence.

Covenants bancaires

Les covenants bancaires sont très largement respectés. Le détail figure au paragraphe 3.1.6 (Note 6-10) du présent Document de référence.

2.2.6 Trésorerie et flux financiers

En milliers d'€	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres	375 002	345 525	324 947
Emprunts à long terme et court terme	274 387	142 977	102 481
Instruments financiers de taux à long terme et court terme	3 538	3 183	5 346
Trésorerie	693	4	7

2.3 Conséquences sociales et environnementales de l'activité

2.3.1 Informations sociales

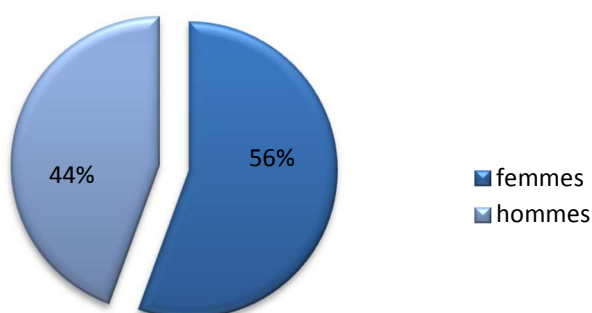
L'emploi

L'effectif d'IMMOBILIERE DASSAULT au 31 décembre 2018, dont l'activité est concentrée en Ile-de-France, est de neuf salariés à temps complet, dont trois personnels d'immeuble, tous sous contrat à durée indéterminée.

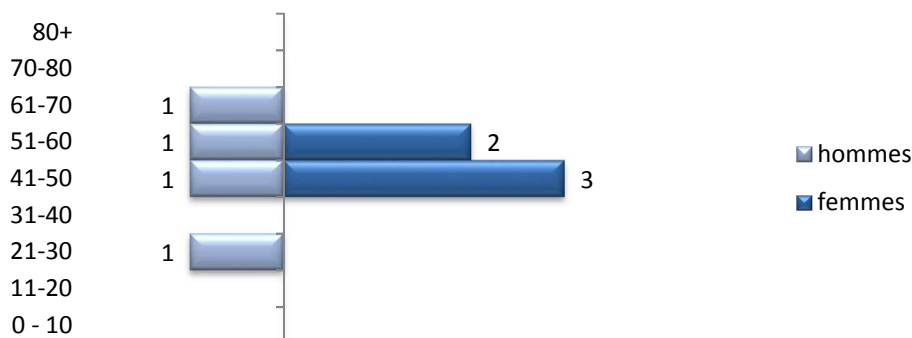
Au cours de l'année 2018, une salariée a été embauchée et a démissionné sur le même exercice.

Les effectifs au 31 décembre 2018 se décomposent comme suit :

Répartition hommes/femmes



Répartition par tranche d'âge



Au plan social, et compte tenu de sa taille, IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas d'instances représentatives du personnel et n'a pas signé d'accords collectifs. Il n'y a donc pas d'impact sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés.

Le système de rémunération et son évolution

Le montant 2018 de la masse salariale brute sociale d'IMMOBILIERE DASSAULT représente :

- un montant total de 367 K€ (hors indemnités de stage et provisions pour congés payés) contre 305 K€ en 2017,
- et un montant fiscal de 382 K€.

A périmètre constant, le montant 2018 de la masse salariale brute sociale représente :

- un montant total de 352 K€ (hors indemnités de stage et provisions pour congés payés) contre 305 K€ en 2017,
- et un montant fiscal de 367 K€.

Au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT, les systèmes de rémunération sont différenciés.

Le système de rémunération de la Société se décompose de la manière suivante :

- Salaire de base et prime conventionnelle ou contractuelle,
- Plan d'épargne,
- Prévoyance complémentaire,
- Participation aux frais de restauration et de transport.

Bien que l'objectif de rémunération soit fondé sur la rétribution pour le travail accompli, il est également fondé sur un objectif de performance et d'incitation.

Depuis le 14 mars 2006, les salariés de la Société peuvent adhérer à un Plan d'Epargne mis à leur discrétion, facteur de motivation du fait du fort abondement de la part patronale.

En 2018, six salariés de la Société ont adhéré à ce plan d'épargne dont la participation collatérale représente 2,2% de la masse salariale.

Le système de rémunération de C.P.P.J. se décompose de la manière suivante :

- Salaire de base et prime conventionnelle ou contractuelle,
- Participation aux frais de transport,
- Avantage en nature – logement.

Par ailleurs, compte tenu de l'effectif d'IMMOBILIERE DASSAULT, il n'a pas été procédé à la mise en place de contrat d'intéressement ni de régime de participation aux résultats de l'entreprise, IMMOBILIERE DASSAULT n'y étant pas tenue.

Au 31 décembre 2018, à notre connaissance, aucun salarié d'IMMOBILIERE DASSAULT ne détient d'actions dans le capital social de cette dernière.

L'organisation du travail

IMMOBILIERE DASSAULT a six salariés administratifs et trois salariés non administratifs.

L'ensemble du personnel administratif propre est soumis à un horaire à temps complet de 35 heures.

L'horaire de travail du personnel d'exploitation est soumis aux dispositions de chaque contrat de travail.

Dans le courant de l'année 2018, IMMOBILIERE DASSAULT a fait appel à l'intérim pour 199 heures sur la période du 3 juillet 2018 au 5 novembre 2018 en raison d'un surcroît ponctuel d'activité.

A périmètre constant, la Société a fait appel à l'intérim pour 199 heures sur la période 3 juillet 2018 au 5 novembre 2018 en raison d'un surcroît ponctuel d'activité.

La mise à disposition de personnel par convention entre la Société et la société Groupe Industriel Marcel Dassault (voir paragraphe 4.8.2 du présent Document de référence) se poursuit depuis le 1^{er} janvier 2012.

Au cours de l'année 2018, l'absentéisme relevé au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT a été :

- la maladie représentant 20 jours calendaires soit un ratio de 0,93%¹ par rapport aux jours de travail théoriques ramené à l'ensemble des salariés,
- un salarié a eu un accident de trajet sans donner lieu à un arrêt de travail,
- il n'y a pas eu d'accident de travail.

Le taux de fréquence des accidents de travail est de 0².

¹ Nombre de jours ouvrés d'absence sur nombre de jours de travail théoriques

² La formule de taux de fréquence est calculée selon la formule de l'INRS. Le calcul est réalisé hors accident de trajet

Le taux de gravité des accidents de travail est de 0³.

A périmètre constant, l'absentéisme relevé a été :

- la maladie représentant 20 jours calendaires soit un ratio de 0,97%⁴ par rapport aux jours de travail théoriques ramené à l'ensemble des salariés de la Société,
- un salarié a eu un accident de trajet sans donner lieu à un arrêt de travail,
- il n'y a pas eu d'accident de travail.

Le taux de fréquence des accidents de travail est de 0⁵.

Le taux de gravité des accidents de travail est de 0⁶.

Les relations sociales

Comme les années précédentes, la Société a poursuivi sa politique de dialogue social structurée autour des outils suivants :

- Un entretien annuel d'évaluation permettant d'apprécier les compétences, d'évaluer les attentes respectives, d'anticiper les évolutions de carrières et d'établir des projets de formation adaptée. En 2018, 100 % des effectifs présents au 31 décembre 2018 ont bénéficié de cet entretien annuel d'évaluation.
- Une analyse des entretiens annuels par le Président du Directoire permettant d'homogénéiser les évaluations, de consolider les souhaits d'évolution et de faire évoluer les compétences par des formations externes. En 2018, 6 salariés ont reçu une formation soit un total de 115,50 heures de formation.
- En application du contrat d'assurance de prévoyance incapacité de travail souscrit par l'entreprise, IPECA, organisme assureur, n'a pas versé d'indemnités journalières complémentaires à l'entreprise au titre de l'année 2018.
- Aucun plan de réduction d'effectifs n'a été initié en 2018.

C.P.P.J. ayant été intégrée au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT le 26 novembre 2018, l'harmonisation du traitement des relations humaines est un objectif 2019.

Santé et sécurité

IMMOBILIERE DASSAULT, consciente des risques auxquels peuvent être confrontés ses salariés, tant en matière de discrimination liée au travail qu'à ceux liés aux risques de mal-être, a décidé de mettre en œuvre un dispositif de prévention.

La Société a notifié à l'ensemble de son personnel des numéros verts en vue d'anticiper ces risques et a confirmé la mise à disposition du document unique d'analyse des risques professionnels auprès de la direction générale.

Ce document a pour but d'identifier les différentes situations et d'instaurer des mesures de préventions existantes.

Le document unique d'analyse des risques professionnels, établi en application des articles R. 4121-1 à R. 4121-4 du Code du travail a été mis à jour et est tenu à la disposition du personnel et des administrations compétentes.

En raison de l'effectif total de la Société, aucun accord n'a été signé avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé – sécurité au travail.

³ La formule de taux de gravité est calculée selon la formule de l'INRS. Le calcul est réalisé hors accident de trajet

⁴ Nombre de jours ouvrés d'absence sur nombre de jours de travail théoriques

⁵ La formule de taux de fréquence est calculée selon la formule de l'INRS. Le calcul est réalisé hors accident de trajet

⁶ La formule de taux de gravité est calculée selon la formule de l'INRS. Le calcul est réalisé hors accident de trajet

C.P.P.J. ayant été intégrée au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT le 26 novembre 2018, l'harmonisation du traitement des relations humaines est un objectif 2019.

La formation

Comme tous les ans, IMMOBILIERE DASSAULT s'est acquittée de ses obligations de financement de la formation professionnelle continue en procédant à un versement auprès de l'AGEFOS PME, organisme collecteur agréé.

Au regard des évolutions de la législation, la Société porte un intérêt tout particulier à ce que ces informations soient relayées auprès de ses salariés.

Le cœur de métier de la Société étant l'immobilier, l'ensemble des salariés sont invités à se former annuellement afin de garantir l'accès et l'anticipation des mesures sur les plans environnementaux, sociaux, techniques et juridiques.

C.P.P.J. ayant été intégrée au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT le 26 novembre 2018, l'harmonisation du traitement des relations humaines est un objectif 2019.

L'égalité de traitement

IMMOBILIERE DASSAULT est attachée au respect du principe de non-discrimination entre les hommes et les femmes et a affirmé sa démarche en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle tenant compte, pour les rémunérations, de l'expérience de ses salariés et en attribuant la même part de formation afin d'assurer l'égalité professionnelle dans le recrutement.

Le salarié de la Société ayant démissionné en 2018 est une femme. Le salarié embauché par la Société au cours de l'année 2018 est une femme.

Concernant l'emploi des personnes handicapées au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT, aucun salarié de l'entreprise ne s'est déclaré handicapé au 31 décembre 2018. Compte tenu de son effectif, IMMOBILIERE DASSAULT n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé mais n'en demeure pas moins concernée par l'insertion des handicapés.

En effet, IMMOBILIERE DASSAULT favorise les conditions d'accès à ses actifs immobiliers aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, autant que possible, notamment lors des restructurations d'immeuble.

Un montant de 1.110 € a été consacré aux activités sociales sous forme de bons d'achat remis aux salariés de la société.

Au cours de l'année 2018, la Société a convié ses salariés à adhérer à des prestations de bien-être avec des massages relaxants, réalisés sur leur lieu de travail et pratiqués par des personnes malvoyantes ou à déficience visuelle, et à des prestations sportives.

La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

Bien qu'IMMOBILIERE DASSAULT n'ait pas adhéré à une Charte d'éthique ou ne dispose pas de Code d'éthique, elle prend en considération, dans le cadre de son travail quotidien, à faire respecter les conventions de l'Organisation Internationale du Travail. Concernant la liberté d'association et du droit de la négociation collective, elle est attachée aux valeurs de l'OIT et également à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession.

IMMOBILIERE DASSAULT s'engage à assurer l'égalité dans le recrutement et à la même évolution professionnelle entre les hommes et les femmes.

En raison de la localisation de son activité en région parisienne, IMMOBILIERE DASSAULT n'est pas concernée par les engagements de l'élimination du travail forcé ou obligatoire ainsi que par l'abolition effective du travail des enfants. IMMOBILIERE DASSAULT réitère son attachement aux principes de l'OIT en contractant avec des entreprises françaises renommées ou non, assujetties aux contraintes des réglementations françaises. Elle n'engage pas d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

2.3.2 Informations environnementales (règlementations)

Organisation d'IMMOBILIERE DASSAULT pour prendre en compte les questions environnementales et le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification

IMMOBILIERE DASSAULT fait appel à des experts pour traiter les questions environnementales et notamment pour la réalisation des différents diagnostics obligatoires ou des certifications HQE.

Elle applique les réglementations en vigueur, liées à son activité :

- *Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'amiante et au saturnisme*

Le décret n°96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 et enfin le décret n°2011-629 du 3 juin 2011 imposent aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, de faire rechercher la présence d'amiante par un contrôleur technique accrédité et d'établir un « dossier technique amiante » par immeuble avant le 31 décembre 2005. Il résulte de ces interventions que, dans tous les immeubles, de l'amiante, en bon état de conservation, a été détecté. Aucune préconisation particulière tendant au retrait ou au confinement n'a été faite par le professionnel ayant établi les diagnostics.

En 2018, IMMOBILIERE DASSAULT a fait réaliser des travaux de désamiantage :

- dans son actif situé 36 rue Pierre 1^{er} de Serbie à Paris 8^{ème}, préalablement aux travaux de restructuration qui ont démarré en 2018 et se sont achevés fin 2018,
- dans son actif situé 22 rue Chauchat à Paris 9^{ème}, préalablement aux travaux de restructuration qui ont démarré en 2018.

- *Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés au plomb*

La loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique a renforcé le dispositif de lutte contre le saturnisme.

Selon l'article L1334-9, si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8-1, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

Elle a institué un constat de risque d'accessibilité au plomb (CREP) qui doit obligatoirement être produit depuis le 12 août 2008, en cas de location de locaux d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Dans le cadre des travaux de rénovation de l'immeuble de la rue Chauchat, C.P.P.J. fait réaliser des travaux de déplombage dans l'immeuble. Les travaux de rénovation ont commencé fin 2018 et s'achèveront au deuxième semestre 2019.

- *Réglementation relative à l'état des risques et d'informations sur les sols*

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le bailleur doit annexer un état desdits risques à titre d'information au bail de tout nouveau locataire d'un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques prescrit ou approuvé, sur la base des éléments mis à disposition par la Préfecture concernée.

IMMOBILIERE DASSAULT annexe ces états à tous les nouveaux baux concernés.

- *Règlementation relative au dossier de diagnostics techniques*

IMMOBILIERE DASSAULT annexe à tout bail concerné un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- diagnostic amiante concernant tout type d'immeuble construit avant le 1^{er} juillet 1997, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,

- état des risques et d'informations sur les sols concernant tout type d'immeuble, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,
 - diagnostic de performance énergétique concernant tout type d'immeuble, selon l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- *Règlementation relative à l'annexe environnementale des baux commerciaux d'une surface supérieure 2.000 m²*

La loi « Grenelle 2 » impose, depuis le décret d'application du 30 décembre 2011, qu'une annexe environnementale soit jointe à tous les baux commerciaux des locaux de plus de 2.000 m², conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} janvier 2012 et pour tous les baux en cours à partir du 14 juillet 2013.

En application du décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, l'annexe environnementale se compose d'éléments fournis par le bailleur et le preneur. Il s'agit des consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes situés dans les locaux, les consommations annuelles d'eau des locaux loués, ainsi que la quantité de déchets générés par le bâtiment si le bailleur ou le preneur en assure le traitement.

Conformément à la législation, IMMOBILIERE DASSAULT, pour les locaux de plus de 2.000 m², joint cette annexe lors de la conclusion de nouveaux baux commerciaux.

Action de formation et d'information des salariés menée en matière de protection de l'environnement

Les salariés de la Société sont très impliqués dans la politique en faveur de la protection de l'environnement en menant différentes actions comme :

- participation à des conférences juridico-sociales en matière des droits de protection de l'environnement ;
- pour les travaux d'entretien courants : utilisation de matériaux labellisés NF et si possible non polluants ;
- pour les chantiers de restructuration : appel à candidatures auprès de sociétés possédant une expérience environnementale.

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

▪ *Politique générale en matière environnementale*

Ces dernières années ont vu la législation française évoluer de façon intensive en matière environnementale.

IMMOBILIERE DASSAULT s'adjoit si nécessaire les conseils de spécialistes pour établir les diagnostics et, le cas échéant, des plans d'actions pour les années à venir. A ce jour, l'ensemble du parc immobilier a fait l'objet de diagnostics.

L'objectif d'IMMOBILIERE DASSAULT est d'obtenir progressivement une meilleure qualité environnementale de l'ensemble de ses actifs situés en région parisienne.

Pour les restructurations d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT tente d'obtenir une certification environnementale la plus élevée possible. Une attention toute particulière est portée par les collaborateurs principaux d'IMMOBILIERE DASSAULT sur ces aspects.

En 2018, IMMOBILIERE DASSAULT n'a ni provisionné, ni fait appel à des garanties pour risques en matière environnementale.

▪ *Pollution et gestion des déchets*

IMMOBILIERE DASSAULT veille à permettre aux preneurs de ses actifs d'adhérer à une politique favorable en matière de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets avec la possibilité notamment de commander des containers supplémentaires auprès des administrations compétentes. Lors de restructuration d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT essaie de faire limiter au maximum la pollution due aux travaux et au stockage des déchets. Elle porte une attention particulière au déroulement de tous ses chantiers.

Pour obtenir le certificat HQE™ Bâtiments tertiaires de l'immeuble du 230 Saint-Germain, IMMOBILIERE DASSAULT a notamment demandé à l'entreprise générale, qui réalisait les travaux de restructuration, un chantier propre et de mettre en place un tri des déchets et matériaux.

Au sein de son siège social, la Société a mis à disposition de ses employés les moyens nécessaires au tri des déchets et au recyclage des cartouches d'encre. Un bac de recyclage des piles et un bac de recyclage des capsules de café ont également été installés afin de mieux maîtriser le processus de récupération.

La Société bénéficie du contrat de tri souscrit en 2018 par la société Groupe Industriel Marcel Dassault auprès d'une société spécialisée qui emploie du personnel souffrant d'handicaps.

L'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT étant principalement la gestion de ses actifs, celle-ci n'est pas génératrice de pollution environnementale ou spécifique de type nuisance sonore.

Dans le cadre de la restructuration d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT essaie de faire limiter au maximum les impacts sonores des travaux en demandant l'application de mesures strictes par les entreprises. De plus, IMMOBILIERE DASSAULT est soucieuse du choix des matériaux utilisés lors des restructurations d'immeubles ; de manière à utiliser des matériaux respectant l'acoustique, l'éclairage, l'émission de gaz à effet de serre, le recyclage, etc....

IMMOBILIERE DASSAULT engage tous les travaux de désamiantage et de déplombage nécessaires préalablement aux travaux lourds de restructuration. Elle porte une attention particulière afin de préserver la qualité de l'air au sein de ses actifs immobiliers.

▪ *Changement climatique*

La loi de simplification du droit du 9 décembre 2004 a institué l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique à annexer à tout contrat de bail. Ce document doit être fourni par le bailleur et s'applique notamment aux locaux soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Il doit être établi par un spécialiste et mentionner la quantité d'énergie consommée ou estimée dans un bâtiment par rapport à des valeurs de référence.

Conformément à la réglementation, IMMOBILIERE DASSAULT annexe ce document à tout nouveau bail, étant précisé que ce diagnostic de performance énergétique ne présente qu'une valeur purement informative.

La législation a mis en place une nouvelle réglementation thermique (« RT »), la RT 2012, venant remplacer la RT 2005 pour l'ensemble des immeubles, à partir du 1^{er} janvier 2013. Cette réglementation a pour objectif de limiter les consommations énergétiques des bâtiments et doit être respectée lors de travaux de construction ou de rénovation de bâtiment. La Société a obtenu un permis de construire en 2018, pour la rénovation d'un de ses actifs, qui vise cette dernière réglementation.

Consciente des enjeux énergétiques et climatiques, IMMOBILIERE DASSAULT tient compte de la réglementation thermique quand elle rénove ses immeubles.

Les postes d'émissions de gaz à effet de serre les plus significatifs concernent les émissions du parc locatif du fait des consommations d'énergie ainsi que les émissions liées aux travaux de restructuration.

IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas de moyens pour suivre et influencer sur les consommations d'énergie des preneurs de ses actifs et par là même les émissions de gaz à effet de serre afférentes.

En revanche, IMMOBILIERE DASSAULT tient compte des émissions de gaz à effet de serre dans ses projets de restructuration d'actif immobilier dans un souci d'efficacité énergétique. En effet, la restructuration d'un bâtiment engendre des émissions de gaz à effet de serre lors de travaux de réaménagement (gros-œuvre, changement d'équipements techniques, matériaux). Cependant, ces émissions sont compensées car IMMOBILIERE DASSAULT choisit des sources énergétiques à faible émission de gaz à effet de serre et fait le nécessaire pour que les matériaux utilisés et les travaux réalisés permettent à terme une réduction des consommations d'énergie de l'actif réhabilité. A cet égard, la Société a obtenu un permis de construire en 2018, pour la rénovation d'un de ses actifs, qui prévoit de rénover les équipements de chauffage et de climatisation en reliant l'immeuble aux réseaux urbains CPCU et CLIMESPACE.

Les émissions de gaz à effet de serre issues du fonctionnement interne d'IMMOBILIERE DASSAULT représentent une faible part des émissions totales du Groupe.

Selon le site de la RATP, les émissions moyennes de gaz à effet de serre par voyageur pour 1 km parcouru sont de l'ordre de 3,8 gCO₂ en métropolitain, de 3,9 gCO₂ en RER et de 95,4 gCO₂ en bus. IMMOBILIERE DASSAULT n'a pas de parc automobile et encourage l'utilisation des transports en commun urbain lors des déplacements professionnels de ses salariés.

▪ *Utilisation durable des ressources*

Les salariés de la Société sont hébergés dans les locaux de la société Groupe Industriel Marcel Dassault en plein cœur de Paris. L'approvisionnement de l'eau dans cette ville est effectué par la Compagnie des Eaux de Paris qui dessert notamment les locaux occupés par IMMOBILIERE DASSAULT.

Dans le cadre de son activité, IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas de moyens permettant de contraindre les consommations d'eau, d'énergie et de gaz à effet de serre. En revanche, IMMOBILIERE DASSAULT veille à limiter les consommations d'énergie et d'eau excessives (vigilance portée aux fuites). La Société a obtenu un permis de construire en 2018, pour la rénovation d'un de ses actifs, qui prévoit la récupération des eaux de pluie.

Bien qu'elle ne soit pas en mesure de contrôler la consommation des matières premières et de prendre les décisions nécessaires pour améliorer l'efficacité de leur utilisation, IMMOBILIERE DASSAULT tente de gérer durablement les ressources naturelles en favorisant l'économie circulaire :

- en interne, utilisation de papier brouillon,
- en entretien courant, remplacement des éclairages classiques par des leds,
- en cas de restructuration lourde de bâtiment, sensibilisation à l'utilisation de produits recyclés (choix des matériaux), au choix des sources énergétiques provenant des réseaux urbains et à la mise en place d'équipements sanitaires économes en eau.

En 2015, IMMOBILIERE DASSAULT a obtenu, pour la restructuration du bâtiment au 230 Boulevard Saint-Germain, le certificat HQETM Bâtiments tertiaires de la phase réalisation.

En matière de lutte contre le gaspillage alimentaire, la Société n'est pas concernée du fait de son activité.

2.3.3 Informations sociétales en faveur du développement durable

Impact territorial, économique et social de l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT

Les actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT sont répartis principalement dans le QCA parisien pour dix-sept d'entre eux. Quatre d'entre eux sont situés en première couronne.

IMMOBILIERE DASSAULT veille à commander les services de sociétés résidant principalement dans la même zone géographique (Ile-de-France).

Relations territoriales

IMMOBILIERE DASSAULT communique à chaque preneur, dès la conclusion d'un bail ou d'un avenant, les coordonnées des principaux correspondants en charge de la gestion administrative et/ou technique de l'actif immobilier concerné.

En cas de restructuration lourde ou légère d'immeubles, elle communique également les coordonnées des principaux interlocuteurs aux différents preneurs, et si nécessaire aux riverains concernés.

IMMOBILIERE DASSAULT ne mène aucune action de partenariat ou de mécénat, car elles sont menées directement par la société Groupe Industriel Marcel Dassault.

Sous-traitance et fournisseurs

Du fait de la localisation de ses actifs, IMMOBILIERE DASSAULT s'approprie les services de sociétés faisant parties du même paysage urbain tant en matière de réalisation des travaux que de commandes de marchandises. Elle contracte avec des entreprises françaises de renommée régionale et nationale, qui s'engagent à respecter les conventions internationales en matière de droits de l'homme.

Pour tous ses chantiers importants, IMMOBILIERE DASSAULT réclame différents documents administratifs à ses sous-traitants tels qu'un extrait k-bis, une attestation fiscale, une attestation de compte à jour URSSAF, une attestation de la caisse des congés payés, une attestation d'assurance. Au regard de ces éléments, IMMOBILIERE DASSAULT s'assure que ses sous-traitants et fournisseurs emploient des salariés dont les principaux droits sociaux sont respectés.

Lors de la réhabilitation ou de la restructuration de ses actifs, IMMOBILIERE DASSAULT se réserve le droit de refuser un sous-traitant si ce dernier ne semble pas respecter les principaux droits sociaux français, de même, si ce sous-traitant était trop éloigné de son paysage urbain.

Loyauté des pratiques

Lors des projets de restructuration ou de réhabilitation d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT est secondée par un Assistant Maître d'Ouvrage pour s'assurer du respect des règles éthiques en matière, par exemple de tenue d'appel d'offres, de consultations établies sous contrôle et, par un Coordinateur SP, pour s'assurer de la loyauté des pratiques en matière d'hygiène et de sécurité des personnes sur chantier.

2.4 Principaux risques et incertitudes auxquels IMMOBILIERE DASSAULT peut être confrontée

2.4.1 Risques liés à l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT

Risques liés au marché de l'immobilier d'entreprise

Le secteur de l'immobilier d'entreprise dans lequel intervient IMMOBILIERE DASSAULT est un marché cyclique même si les adresses primes, recherchées par le Groupe, sont moins sensibles aux fluctuations :

- Le marché locatif en immobilier d'entreprise a connu historiquement des variations significatives à la hausse comme à la baisse. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles principalement fondée sur la capitalisation des revenus sont donc directement impactés par ces variations qui sont influencées par l'équilibre de l'offre et de la demande.
- La demande en bureau comme celle en commerce est tributaire de la situation économique en général, de la consommation des ménages et de l'emploi en particulier. La situation économique comme la situation sécuritaire peuvent donc encourager ou freiner la demande, influencer sur la fréquentation des commerces et impacter le renouvellement des baux et le niveau des loyers. Une évolution défavorable de la demande serait susceptible d'affecter les résultats d'IMMOBILIERE DASSAULT, selon la nature des actifs et la durée restant à courir des baux.
- D'autres facteurs sont influencés par la conjoncture économique comme la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice sur les loyers commerciaux, ou l'indice des loyers des activités tertiaires. Les loyers sont indexés sur ces indices dont les variations influent directement sur la valeur des actifs.
- Pour apprécier le risque d'un impact défavorable des variations des loyers sur la valeur des actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT, des expertises sont effectuées semestriellement par des experts indépendants. Pour 2018, la synthèse de la juste valeur du patrimoine sur laquelle repose la valeur du Groupe est présentée au paragraphe 2.2.3 du présent Document de référence.

Risques liés aux acquisitions

- L'acquisition d'un bien immobilier comporte des risques liés à la pérennité du revenu locatif ou au potentiel de réversion des loyers et leur évolution, à la solvabilité des locataires en place, aux écarts de surface entre les plans et l'état locatif, aux problèmes environnementaux, à l'évolution du taux d'occupation. IMMOBILIERE DASSAULT considère son risque limité compte tenu des diligences qui sont réalisées préalablement aux acquisitions, au processus de décision des organes internes, et à la réalisation des acquisitions d'immeubles systématiquement au moyen d'actes notariés à l'occasion desquels les risques juridiques inhérents aux immeubles sont vérifiés par des experts professionnels.

- Le marché très concurrentiel de l'investissement ne permet pas en outre de préjuger du rythme de développement des acquisitions, ce qui pourrait avoir un impact sur la croissance du cash flow.

Risques liés à la délégation de l'Asset Management

La délégation de la gestion et de l'asset management d'une partie du patrimoine d'IMMOBILIERE DASSAULT comporte un risque de dépendance (« Homme clé »).

Ce risque est contenu par un reporting régulier qui permet à IMMOBILIERE DASSAULT de rester au plus près de la gestion et de pouvoir, le cas échéant, en cas de départ, de décès ou d'incapacité de l'Homme clé, de reprendre en gestion directe les actifs concernés.

Risques liés à l'ancienneté et à la maintenance des immeubles

IMMOBILIERE DASSAULT mandate des sociétés de maintenance technique sur ses immeubles pour en assurer un suivi technique régulier. Elle fait procéder régulièrement à la vérification des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. L'ancienneté de son patrimoine l'expose au risque d'amiante et de plomb. Elle fait réaliser les diagnostics réglementaires obligatoires et conduit les actions nécessaires pour la mise aux normes du patrimoine.

IMMOBILIERE DASSAULT entreprend régulièrement des travaux de rénovation et/ou d'amélioration pour limiter son exposition aux risques liés à l'ancienneté du patrimoine. En outre les plateaux de bureaux libérés sont remis à neuf entre chaque locataire.

La réalisation de travaux de rénovation de son patrimoine peut exposer IMMOBILIERE DASSAULT au risque de défaillance de l'entreprise de maintenance ou de rénovation réalisant les travaux, ce qui pourrait entraîner un dérapage des délais et du budget.

L'évolution de la réglementation, notamment environnementale et des modes de travail, peut confronter le Groupe au risque de vieillissement de son patrimoine. Dans certains cas l'impossibilité technique de mise aux normes pourrait avoir pour effet de limiter la remise à niveau des immeubles, de limiter la capacité des effectifs autorisés et donc l'efficacité des surfaces de bureaux. Le suivi de l'évolution des usages au travail et de la réglementation par un bureau de contrôle permet de limiter l'exposition du Groupe au risque de vieillissement de son patrimoine.

Les actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT sont constitués d'immeubles rénovés en totalité ou partiellement :

- Le 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie à Paris 8^{ème} construit en 1860, a été totalement rénové en 1992 et fait l'objet d'une rénovation complète en 2018,
- Le 61 rue Monceau à Paris 8^{ème} construit en 1874, a été totalement restructuré en 2001, et rénové en 2014-2015,
- Le 230 boulevard Saint-Germain à Paris 7^{ème} construit en 1890 a été intégralement restructuré en 2014-2015,
- Le 127 avenue des Champs Elysées et 26, rue Vernet à Paris 8^{ème} ont été construits :
 - en 1905 pour l'hôtel particulier côté Champs Elysées
 - en 1919 pour la construction côté Vernet
 - en 1929 pour la surélévation de cinq niveaux côté Champs Elysées et la transformation en bureaux avec passage côté Vernet

Ils ont été rénovés

- en 2009 pour la restructuration des deux immeubles
- en 2016 pour la rénovation du hall
- en 2018, il a été obtenu un permis de construire destiné à la restructuration en profondeur,
- Le 23 avenue des Champs Elysées à Paris 8^{ème} a été construit en 1989, et totalement restructuré en 2009-2010,
- Le 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine a été construit en 1995, et rénové en 2014,
- Le 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème} a été construit en 1808 et fera l'objet d'une campagne de travaux de rénovation totale dans les années à venir,
- Le 7-66 Passage Jouffroy, 10-12 Boulevard Montmartre et 9 rue de la Grange Batelière Paris 9^{ème} a été construit en 1846 et fera l'objet d'une campagne de travaux de rénovation courant 2019,

- Le 22 rue Chauchat à Paris 9^{ème}, a été construit fin du XIX^{ème}, début du XX^{ème} siècle et est actuellement en cours de rénovation,
- Le 22 rue Soufflot à Paris 5^{ème} a été construit au milieu du XIX^{ème} siècle. Il a fait l'objet d'un ravalement en 2013-2014,
- Le 70 rue de Rennes et 14 rue du Vieux Colombier à Paris 6^{ème} a été construit à la fin du XIX^{ème} siècle. Les façades intérieures de l'immeuble ont fait l'objet d'un ravalement en 2018. Des travaux d'entretien des escaliers et du hall ont eu lieu en 2012 et 2015,
- Le 199 bis boulevard Saint-Germain et 1 rue de Luynes à Paris 7^{ème} a fait l'objet d'un ravalement en 2013, et ses parties communes ont été rénovées entre 2013 et 2014,
- Le 74 rue Saint-Dominique, angle rue Jean Nicot à Paris 7^{ème}, construit dans la seconde partie du XIX^{ème} siècle, va connaître des travaux de rénovation de ses sous-sols en 2019-2020,
- Le 65 avenue de la Motte-Piquet à Paris 15^{ème} a été construit dans la seconde partie du XIX^{ème} siècle,
- Le 2 boulevard de Courcelles à Paris 17^{ème} a été construit en 1890.
- Le 1-3 avenue de Niel et 32 avenue des Ternes à Paris 17^{ème} a été construit en 1908. La cage d'escalier principale a été rénovée entre 2011 et 2016, la cage d'escalier de service en 2017. Des travaux de ravalement ont eu lieu entre 2016 et 2018,
- Le 2 rue Lepic à Paris 18^{ème} a été construit au début du XX^{ème} siècle. Il fera l'objet de travaux lourds de restructuration en 2019 avec une démolition totale de l'immeuble permettant la reconstruction d'un ensemble immobilier neuf en R+2,
- Le 34 rue du Général Leclerc et 2 ter rue Royale à Versailles a été construit fin XIX^{ème}, début du XX^{ème} siècle. Sa toiture a été rénovée en 2015-2016,
- Le 219 bis boulevard Jean-Jaurès à Boulogne-Billancourt est un immeuble des années 1960. Depuis 2015, des travaux de reprise de l'étanchéité et la rénovation du hall ont été réalisés,
- Le 10 rue Sadi Carnot à Asnières est un immeuble dont la construction est estimée au début du XX^{ème} siècle. Des travaux d'entretien des chaufferies ont été réalisés en 2015,
- Le 1 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8^{ème} a été construit au XIX^{ème} siècle. L'immeuble a connu une campagne de rénovation des parties communes entre 2016 et 2017.

Risques liés aux travaux

La restructuration d'un immeuble ou la conduite de travaux de rénovation peuvent nécessiter l'obtention d'autorisations administratives dont les délais d'obtention sont susceptibles de décalage.

Un grand soin est apporté par IMMOBILIERE DASSAULT et ses conseils à la construction des projets de rénovation au plan financier et au calendrier de réalisation. Néanmoins, les travaux peuvent évoluer et entraîner un dérapage des délais et du budget initial.

Risques liés à l'évolution de la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, IMMOBILIERE DASSAULT est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives, notamment, aux différents types de baux, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement.

Toute évolution de ces réglementations peut potentiellement accroître les contraintes réglementaires auxquelles IMMOBILIERE DASSAULT est tenue et avoir ainsi un éventuel effet indirect sur l'activité et les résultats d'IMMOBILIERE DASSAULT.

En France, la législation relative aux baux commerciaux a tendance à protéger le locataire et exige une grande rigueur de la part du bailleur. Ceci se traduit notamment par le nombre important de dispositions contractuelles (durée du bail, renouvellement, dépôt de garantie, clause résolutoire, indexation des loyers, loyer de renouvellement) qui par conséquent appellent à une certaine vigilance.

En outre, le développement des critères de performances énergétiques peut avoir pour incidence d'accélérer le vieillissement de certains immeubles.

2.4.2 Risques liés à l'exploitation

Risques liés au non renouvellement des baux

La situation de dépendance d'une foncière vis-à-vis de ses locataires tient au fait que ses résultats sont directement liés aux rendements locatifs provenant des immeubles dont la société est propriétaire.

Il en résulte qu'IMMOBILIERE DASSAULT peut encourir des risques liés d'une part, à un faible nombre et à une faible diversité de locataires, et d'autre part, à la concentration d'une forte proportion du revenu locatif sur peu de locataires. Sur les immeubles à locataire unique, l'insolvabilité d'un locataire ou l'évolution de sa stratégie d'implantation aurait pour conséquence d'affecter le cash flow de la société et son résultat.

IMMOBILIERE DASSAULT est exposée à ce risque et doit donc, dans le cadre de son activité, se prémunir de toute perte due au défaut de renouvellement à terme des baux concernés, ou à une difficulté éventuelle de relocation des immeubles. Elle a instauré un suivi minutieux des états locatifs avec des alertes correspondant notamment aux échéances triennales permettant d'anticiper les libérations éventuelles. IMMOBILIERE DASSAULT ne peut pas néanmoins garantir que les surfaces vacantes qu'elle aurait à commercialiser à l'avenir le seraient dans des conditions identiques au bail révolu. Le marché étant cyclique, elle ne peut pas garantir de relouer rapidement et dans un contexte de marché qui lui serait favorable.

Le départ de certains locataires a entraîné une vacance prolongée en vue de rénover les actifs concernés. Il s'agit du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie en cours de rénovation, ce qui impactera le revenu locatif 2019.

Il en est de même de la vacance volontaire du 16 rue de la Paix, acquis le 15 décembre 2017, en vue de sa rénovation, qui impactera le revenu locatif à moyen terme.

La vacance volontaire de certains actifs du Portefeuille Jouffroy sera porteuse de valorisation à terme du revenu locatif.

Risques liés à l'évolution des indices

L'évolution des loyers est elle-même dépendante de l'évolution de l'indice IRL, ICC, ILC ou de l'indice ILAT, comme les résultats opérationnels d'IMMOBILIERE DASSAULT qui proviennent principalement des loyers et charges locatives récupérables perçus de ses locataires. Toute baisse des indices sur lesquels sont indexés les loyers pourrait peser sur les revenus locatifs d'IMMOBILIERE DASSAULT.

L'encadrement des loyers d'habitation, consistant à limiter l'évolution du loyer d'un logement lors de sa 1^{ère} mise en location ou lors de sa remise en location, ou lors du renouvellement du bail dans les communes situées en zone tendue, limite la progression des revenus locatifs à la valeur de marché.

Le passage de l'indice de révision à l'ILAT du fait de la loi Pinel rend également les revenus locatifs d'IMMOBILIERE DASSAULT moins fluctuants en raison de la moindre sensibilité de cet indice à la hausse comme à la baisse.

Risques liés aux évolutions juridiques, fiscales et réglementaires

L'immobilier est régi par de nombreuses réglementations générales ou spécifiques comme le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, le droit des baux commerciaux, le droit de l'environnement, le droit des sociétés, le droit du travail, la fiscalité, la réglementation incendie, dont les évolutions constantes peuvent fragiliser la conformité des immeubles, la stratégie de développement de la société ou son résultat.

Ces réglementations s'imposent aux propriétaires et aux locataires. IMMOBILIERE DASSAULT ne peut pas garantir que les locataires se conforment tous à la réglementation qui s'impose, ce qui dans certains cas pourrait entraîner la responsabilité du bailleur.

En matière de travaux ou de constructions, le non-respect de la réglementation ou du code du travail par les sous-traitants peut engager la responsabilité du maître d'ouvrage.

Risques concernant le statut des baux commerciaux ou d'habitation et l'évolution de la réglementation

La législation relative aux baux commerciaux est très contraignante pour le bailleur. La durée, la résiliation, le renouvellement, l'indexation sont très encadrés et la récente loi Pinel a augmenté les contraintes.

Le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire s'agissant des baux commerciaux.

A l'échéance du bail, le refus de renouvellement entraîne le droit au paiement d'une indemnité d'éviction au profit du locataire qui peut impacter le résultat de la société. Ainsi, le bailleur n'est pas totalement libre de faire évoluer le loyer au rythme de l'évolution du marché et le revenu locatif peut, au fil du bail, se déconnecter de la réalité des valeurs locatives.

Ces différents points ont un impact sur la valeur des immeubles et donc de la société. Ils constituent également un risque de vacance que le bailleur doit prendre en considération, compte tenu de leurs conséquences en termes d'absence de revenus et des charges attachées aux immeubles, qui continuent à courir. Néanmoins les libérations locatives sont aussi l'opportunité de revaloriser les loyers selon les actifs immobiliers et les cycles de marché.

L'application de l'article L. 145-39 du Code de commerce peut également présenter un risque. Il permet au locataire, si son loyer a subi de par l'indexation une augmentation supérieure à 25%, de demander judiciairement la révision de celui-ci.

L'application de l'article L. 145-38 du Code de commerce permet au locataire de demander la révision de son loyer sur la base de la modification des facteurs locaux de commercialité. IMMOBILIERE DASSAULT ne considère pas qu'elle est exposée à ce risque compte tenu de la qualité de la localisation des actifs notamment à usage de commerces.

En l'espèce, IMMOBILIERE DASSAULT doit faire face à ces risques, même si celle-ci bénéficie d'une certaine visibilité quant à la vacance éventuelle, partielle ou totale de ses immeubles, et peut donc limiter ces risques en anticipant le renouvellement des contrats de bail à des conditions de marché.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR s'applique, notamment, aux baux d'habitation à titre de résidence principale.

Cette loi prévoit, principalement, pour tous les nouveaux baux (ainsi que, pour la plupart de ses dispositions, pour les baux renouvelés depuis l'entrée en vigueur de la loi) :

- les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie avec la prise en compte de la vétusté du logement ;
- une liste exhaustive de documents autorisés, à l'exclusion de tout autre document, à demander aux locataires et à sa caution ;
- l'utilisation de modèles types de contrats qui ont été publiés par décret ;
- l'ajout de nouveaux documents devant être joints au dossier de diagnostic technique ;
- l'instauration d'une liste des meubles obligatoires dans une location meublée ;
- le plafonnement des honoraires d'agence ;
- l'encadrement des loyers à la relocation entre deux locataires (hors indexation à l'IRL) ;
- l'instauration d'un loyer de référence plafonné dans les « zones tendues » ;
- la non automaticité et l'interdiction de la rétroactivité de l'indexation du loyer (applicable aux baux en cours) ;
- le renforcement de l'encadrement du congé délivré par le Bailleur (formalisme accru, justifications et contrôle du congé, possibilités de suspension – dispositions pour tous les baux, même ceux antérieurs) ; et
- la généralisation d'un délai de préavis d'un mois pour donner congé dans les « zones tendues » et l'augmentation des cas de préavis réduit d'un mois (applicable aux baux en cours).

Les baux de logement de C.P.P.J. ont principalement été conclus antérieurement à la loi Alur (seuls deux baux ont été signés après) mais ont été renouvelés depuis lors.

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite loi PINEL, s'appliquant aux baux commerciaux, est applicable pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 20 juin 2014.

Cette évolution législative a concerné sept nouveaux baux et aucun renouvellement de bail en 2018.

Cette loi stipule pour les nouveaux baux ou les baux renouvelés :

- interdiction d'un bail de durée ferme sauf pour :
 - o les baux de plus de neuf ans,
 - o les baux portant sur des locaux monovalents,
 - o les baux à usage de bureaux,
 - o les baux portant sur les entrepôts extérieurs à un établissement de production ;
- obligation d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie à frais partagés ;
- fin de la présomption du bon état des locaux loués ;
- interdiction de reporter sur le preneur les travaux dits de grosses réparations, de vétusté, de mise aux normes ;
- interdiction de reporter sur le preneur la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le bailleur est redevable ;
- interdiction de reporter sur le preneur les honoraires de gestion du loyer ;
- le congé peut être donné sous la forme recommandé avec avis de réception ou par acte d'huissier ;
- obligation d'établir au bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, ainsi que leur répartition preneur/bailleur ;
- obligation d'établir le décompte des charges de l'année passée et d'en fournir la justification avant septembre de l'année suivante sinon ce décompte ne peut être imputé au locataire ;
- obligation de communiquer au preneur, lors de la conclusion du bail puis tous les trois ans dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un plan pluriannuel de travaux sur trois ans avec un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes (avec leur coût).
- obligation du lissage de l'augmentation du loyer révisé ou déplafonné pendant la durée du bail, limitée à 10% d'augmentation par an (ne concerne que les commerces).
- modification de l'indice de révision (ILAT ou ILC au lieu de l'ICC).

Risques liés à l'évolution des droits d'enregistrement

L'évolution à la hausse des droits d'enregistrement en Ile-de-France, à compter du 1^{er} janvier 2016, a impacté la valorisation du patrimoine d'IMMOBILIERE DASSAULT situé uniquement à Paris et en proche périphérie, bien que la compression des taux de rendement ait rendu insensible cette hausse des droits. Toute évolution à la hausse des droits d'enregistrement est susceptible d'avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT.

2.4.3 Risques liés à la Société

Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société

La Société ne peut pas prédire de façon définitive l'évolution de la structure de son actionnariat.

Le groupe familial DASSAULT (composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et des autres membres de la famille DASSAULT) est actuellement actionnaire majoritaire de la Société dans le cadre d'une politique de détention à long terme. Les décisions d'Assemblée générale prises à la majorité sont ainsi votées par le groupe familial DASSAULT lorsqu'il a le droit de vote.

Le cours de bourse n'est donc pas soumis à court terme au risque de fluctuation dû à un changement de l'actionnaire de contrôle.

FFP Invest est contrôlée par la société FFP et la société F.M.S. est contrôlée par la famille Michel SEYDOUX.

Risques liés à la dépendance vis-à-vis du groupe DASSAULT

Les membres du Directoire de la Société exercent d'autres fonctions au sein du Groupe DASSAULT. Ils consacrent néanmoins à cette fonction tout le temps et la rigueur nécessaires.

Groupe Industriel Marcel Dassault assure par ailleurs pour le compte de la Société des prestations d'ordres immobilier, financier, comptable et juridique.

Cette dépendance opérationnelle peut toutefois être qualifiée de minimale dans la mesure où la Société pourrait y substituer tout intervenant extérieur.

Risques liés au régime des SIIC

La Société bénéficie du régime fiscal des Sociétés d'Investissements en Immobilier Cotées (S.I.I.C.), régime pour lequel elle a opté à compter du 1^{er} janvier 2006.

Ce régime, plus amplement décrit au paragraphe 3.1.6 (note 3-5-14) du Document de référence, permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les Sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines plus-values et/ou dividendes.

L'option au régime S.I.I.C. entraîne l'imposition immédiate notamment des plus-values latentes sur immeubles (au taux de 16,5% à l'époque de l'option de notre Société, porté à 19% actuellement). Cet impôt (Exit Tax) est payable sur quatre ans, par quart, à partir de l'année de l'option. La Société a ainsi réglé sa dernière échéance sur l'exercice 2009.

En contrepartie, la Société s'engage à distribuer 95% des bénéfices fiscaux provenant de la location de ses actifs immobiliers, 70% des plus-values fiscales de cessions et 100% des dividendes qu'elle reçoit des filiales soumises au régime S.I.I.C.

Le non-respect des diverses conditions applicables dans le cadre du régime S.I.I.C. (notamment cotation, capital minimum de 15 M€, objet social conforme et la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert limitée à moins de 60% du capital et des droits de vote de la S.I.I.C.) entraîne la sortie du régime et le paiement consécutif d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement les résultats et la situation financière de notre Société. Ce complément d'impôt est toutefois moins pénalisant en cas de sortie du régime S.I.I.C., pour la Société, depuis le 1^{er} janvier 2017.

La Société respecte aujourd'hui l'ensemble des conditions.

Risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la Société l'exposent à certains risques détaillés au paragraphe 3.1.6 (note 5) du Document de référence.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

2.4.4 Assurances et couvertures des risques

Les principaux risques pour lesquels un programme d'assurance a été souscrit pour IMMOBILIERE DASSAULT visent les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre des activités en tant que professionnel de l'immobilier ou en qualité de propriétaires d'immeubles, mais également les dommages pouvant affecter le patrimoine immobilier.

Les montants assurés correspondent aux risques financiers qui ont pu être définis et aux conditions de couvertures offertes par le marché.

Ce programme d'assurance s'articule autour de deux pôles :

- les assurances de responsabilité civile
- les assurances de dommages

Les assurances de responsabilité civile

Police couvrant la Responsabilité Civile Générale

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que peut encourir IMMOBILIERE DASSAULT du fait de dommages imputables à ses activités sont garanties par une police souscrite auprès de Generali, par le biais d'un contrat cadre permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque. Le plafond de garantie s'élève en

tous dommages confondus à 8.000.000 € par sinistre.

Police couvrant l'activité de Transaction et de Gestion

De par ses activités de gestion et de transaction pour le compte de ses mandants, la Société se trouve assujettie à la Loi Hoguet du 2 janvier 1970. A ce titre, la Société est assurée auprès de Generali à concurrence de 2.500.000 € par sinistre ou 4.500.000 € par année d'assurance en responsabilité civile professionnelle tous dommages confondus.

Police couvrant la Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux et Dirigeants

Les dirigeants et mandataires sociaux d'IMMOBILIERE DASSAULT bénéficient des garanties d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires d'éventuelles réclamations pouvant émaner de tiers ou d'entités extérieures, imputables à une faute (non intentionnelle) commise par eux et mettant en cause leur responsabilité civile en tant que personne physique. Ces risques sont couverts par une police souscrite auprès d'Axa Corporate Solutions. La garantie annuelle de base, toutes garanties confondues, est de 25.000.000 €.

Les assurances de dommages

Les biens immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT sont assurés dans le cadre d'une police unique Dommages aux Biens « Tous risques sauf », souscrite auprès de la Compagnie Amlin Corporate Insurance, par le biais d'un contrat cadre permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque. La limitation contractuelle d'indemnité toutes garanties confondues s'élève à 60.000.000 €.

2.5 Contrôle interne

2.5.1 Contrôle interne et gestion des risques : référentiel, objectifs et limites

Pour la rédaction du présent rapport, la Société s'appuie sur le cadre de référence complété du guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le contrôle interne en vigueur dans la Société est un ensemble de processus mis en œuvre par la direction destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- conformité des activités de la Société avec les lois, règlements et normes applicables à la Société ;
- application des instructions et orientations fixées par la direction générale ou le directoire ;
- adéquation du niveau de risques aux objectifs et bénéfices attendus ;
- bon fonctionnement des processus internes concourant à la protection du patrimoine de la Société et la sauvegarde de ses actifs ;
- fiabilité des informations comptables, financières et de gestion communiquées en interne et en externe.

La gestion des risques contribue ainsi à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'attente des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;
- mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Ainsi, le contrôle interne aide l'entreprise à atteindre ses objectifs stratégiques en prévenant tant que possible risques et aléas. Cependant, comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques seront totalement éliminés.

2.5.2 Dispositif interne de gestion des risques - Organisation du contrôle interne

Acteurs du contrôle interne et leur rôle

Le contrôle interne n'est pas simplement un ensemble de normes et de procédures : il est conçu pour être l'affaire de tous au sein de la Société. A ce titre, il concerne non seulement les organes de direction, mais aussi l'ensemble des collaborateurs de la Société par leurs actions quotidiennes.

Chaque fonction de l'entreprise (immobilière, financière, comptable, juridique, fiscale, informations au marché) assurée par des collaborateurs de l'entreprise ou au travers de la convention de prestations de services (conclue avec la société Groupe Industriel Marcel Dassault) se réunit périodiquement pour s'assurer du bon fonctionnement des processus, de l'avancement des actions, de l'anticipation des actions à conduire.

Des rapports périodiques (actualisés à date et prospectifs) sont établis :

- techniques : travaux, entretien,
- locatifs : renouvellement des baux, commercialisation,
- juridiques : gestion des contentieux, procédures d'impayés, communication juridique et au marché nécessaire,
- financiers : gestion de la trésorerie et des financements
- comptables.

La Société dispose d'une comptabilité analytique par site permettant de réaliser un contrôle budgétaire précis et d'analyser les écarts entre budget et réalisation.

L'intervention d'acteurs externes complète ces dispositions internes. Parmi les principaux, nous pouvons évoquer :

- les Commissaires aux comptes de la Société qui effectuent chaque année un contrôle de la Société dans le cadre de leur mission légale d'audit des comptes individuels et consolidés ;
- les experts ou prestataires qualifiés qui procèdent à des contrôles techniques ou à la maintenance des installations dans le cadre de la gestion immobilière :
 - sur la sécurité incendie ;
 - sur les risques pour la santé liés à l'amiante et au risque d'exposition au plomb ;
 - sur la sécurité des personnes en ce qui concerne la vérification des ascenseurs ;
 - et d'une façon plus générale sur un certain nombre d'installations techniques.
- les experts qui procèdent annuellement à la valorisation des actifs du portefeuille ;
- et si besoin l'assistance de conseils externes spécialisés (avocats, notaires, bureaux de contrôle, bureau d'étude).

L'ensemble de ces informations ainsi que les travaux du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques sont soumis au Directoire et au Conseil de surveillance.

Cette organisation conduit à une participation de l'ensemble des organes de gestion et de contrôle de la Société.

Description des procédures de contrôle interne mises en place pour pallier les risques

La Société intervient dans le secteur de l'immobilier. Des procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la Société (ayant fait l'objet de développements au paragraphe 2.4 du Document de référence) sont mises en place.

Ces procédures de contrôle interne et de gestion des risques concernent :

- Les décisions de gestion technique et locative
 - Les opérations d'acquisition
 - La protection et la valorisation du patrimoine
 - La fiabilité des informations financières
 - La conformité aux lois et à la réglementation.
- Les risques liés aux opérations d'acquisition sont maîtrisés par la réalisation d'audits techniques, juridiques, et comptables approfondis. L'ensemble des organes de gestion et de contrôle de la Société intervient dans le processus. Les opérations d'acquisition sont proposées par le Directoire et décidées par le Conseil de surveillance après avis du Comité stratégique. Le Comité stratégique analyse l'opportunité de ces opérations et assiste le Conseil de surveillance dans ses choix d'investissements

et stratégiques. Le Directoire ne peut par ailleurs, sans l'autorisation préalable du Conseil de surveillance réaliser les opérations suivantes : acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier, acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation, créer de filiale, adhérer à un Groupement d'Intérêt Economique.

- Les risques liés au vieillissement du patrimoine sont maîtrisés par la réalisation d'audits techniques émanant de bureaux de contrôle à même de déterminer et de programmer les mises aux normes à conduire.
- Les risques liés à la gestion locative sont maîtrisés par la mise en place de baux type avec l'aide de spécialistes qui suivent les évolutions législatives en la matière. Un process de suivi des baux permet d'anticiper les échéances triennales.

Les offres de locations les plus importantes en termes de flux font l'objet d'un accord préalable du Président du Directoire.

Les baux signés font l'objet de dépôts de cautionnement, de garantie bancaire à première demande ainsi que de dépôt de garantie.

Le contrôle de la facturation et le recouvrement des loyers et des charges sont réalisés par la direction immobilière. Les retards de règlement suivis par la direction immobilière, donnent lieu à des relances assorties de pénalité.

En cas de renouvellement, l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce se fait avec l'appui d'experts immobiliers indépendants pour la détermination de la valeur locative des locaux loués.

En cas d'assignation fondée sur cet article, la Société s'adjoint l'assistance de conseils juridiques compétents pour défendre ses intérêts.

- Les risques juridiques sont suivis par des experts externes (avocats, notaires, bureaux d'études spécialisés) et, le cas échéant par la direction juridique de la société Groupe Industriel Marcel Dassault sur les aspects corporate.
- Les risques liés à la production de données financières et comptables sont maîtrisés par :
 - une veille régulière concernant les éléments nouveaux susceptibles d'entraîner des effets significatifs sur les comptes ou présentant une difficulté d'ordre comptable ainsi que des nouvelles obligations en termes de normes comptables ;
 - une concertation éventuelle avec les Commissaires aux comptes préalablement à la date de clôture pour examiner les points délicats de la clôture ;
 - un contrôle régulier de toutes les étapes d'élaboration des comptes sociaux et consolidés par un responsable comptable à un niveau de contrôle supplémentaire ;
 - une relecture de la plaquette par une tierce personne du service de comptabilité pour vérifier la cohérence par rapport notamment à l'exercice précédent ;
 - un contrôle final par les Commissaires aux comptes et une revue par les membres du Directoire ;
 - une analyse de l'information comptable et financière par le Comité d'audit et des risques.
- Les risques liés à l'évolution du changement climatique n'ont pas d'incidences financières sur la valeur des immeubles dans la mesure où les consommations des fluides sont à la charge des locataires. En revanche, si l'évolution de la réglementation environnementale devait obliger à la réalisation de travaux environnementaux à la charge du bailleur, leurs impacts financiers se répercuteraient sur la valeur des immeubles.

2.6 Perspectives d'avenir

2.6.1 Perspectives immédiates

Après avoir achevé le recentrage de ses actifs sur les meilleures adresses du quartier des affaires parisien, IMMOBILIERE DASSAULT entend poursuivre une politique d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces sur les meilleures adresses parisiennes.

Elle adoptera une politique de grande prudence du fait de l'extrême compétitivité qui existe sur ce créneau et de la baisse constante des taux de rendement qui s'en suit. Compte-tenu de cette forte compétitivité, IMMOBILIERE DASSAULT orientera également ses acquisitions sur des actifs complexes nécessitant un travail d'asset management et de restructuration, porteurs à moyen terme de création de valeur.

Elle poursuivra la politique de valorisation de son patrimoine afin de maintenir son rendement au meilleur niveau.

2.6.2 Politique à long terme

IMMOBILIERE DASSAULT confirme son objectif de croissance dans le respect de ses critères sélectifs d'acquisition d'actifs de qualité.

Elle a également pour projet de rénover son patrimoine à chaque libération de surfaces, pour le maintenir aux meilleurs standards du marché, d'optimiser le coût d'exploitation de ses immeubles et de limiter le risque de vieillissement de son parc immobilier, en l'adaptant aux évolutions réglementaires.

Notamment, elle entend adopter une démarche prospective visant à améliorer l'empreinte environnementale de son patrimoine.

Enfin, dans le cadre de cette démarche environnementale, IMMOBILIERE DASSAULT procède à des audits techniques de son parc immobilier, de façon à poursuivre et améliorer sa politique environnementale vertueuse. Des plans d'amélioration de la performance énergétique et de l'impact environnemental sont intégrés aux travaux de rénovation, à chaque fois que cela est possible.

2.7 Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi

Néant

2.8 Opérations sur les actions

2.8.1 Rapport de l'article L. 225-211 du Code de commerce

L'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018, dans sa 25^{ème} résolution, a autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions. A cet effet, l'Assemblée générale a donné une délégation de pouvoirs au Directoire pour déterminer les modalités du programme de rachat, celui-ci devant porter sur un maximum de 641.711 actions, soit 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 3 mai 2018.

L'autorisation d'acquisition était destinée à permettre notamment à la Société :

- d'assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (anciennement AFEI) reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- et d'annuler des actions.

L'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018 a fixé le prix maximum de rachat à 55 € par action et limité le montant global de l'opération à 27.500.000 €.

La durée du programme a été fixée à dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018, soit jusqu'au 2 novembre 2019. En vertu de l'article L.225-209 du Code de commerce, les actions acquises dans le cadre du programme de rachat ne pourront être annulées que dans la limite de 10 % du capital sur une période de vingt-quatre mois.

Tableau de déclaration synthétique :

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 :	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 1 ^{er} janvier 2019	6.599.006
Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe ou indirecte au début du programme (en titres et en pourcentage)	0,04 %
Informations cumulées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 :	
Nombre de titres achetés	18.304
Nombre de titres vendus	18.522
Nombre de titres transférés	0
Nombre de titres annulés	0
Rachat auprès de personnes détenant plus de 10 % du capital ou des dirigeants	0
Nombre de titres détenus en portefeuille au 31 décembre 2018	2.600
Valeur comptable (coût d'achat) du portefeuille	137.444,12 €
Valeur de marché du portefeuille (sur la base du cours moyen de décembre 2018)	137.592 €

Un contrat de liquidité a été signé le 20 juillet 2006 avec les sociétés Oddo & Cie et Oddo Corporate Finance. Il a été conclu pour une période initiale commençant le 24 juillet 2006 et expirant le 31 décembre 2006. Il a ensuite été prorogé par tacite reconduction par période de douze mois.

Lors de la mise en place du contrat, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 80.000 € en espèces. Un montant supplémentaire de 80.000 € en espèces a été porté au crédit du compte de liquidité le 22 novembre 2007. En avril 2012, le montant affecté au contrat de liquidité a été porté à 240.000 €.

Au 31 décembre 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 2.600 titres
- 196.658 en espèces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a procédé au rachat de 18.304 actions à un cours moyen de 50,13 € de même qu'à la vente de 18.522 actions à un prix moyen unitaire de 49,99 € dans le cadre du contrat de liquidité.

Aucune action n'a été utilisée dans le cadre du financement d'une acquisition. La Société n'a eu recours à aucun produit dérivé.

Répartition par objectifs des opérations d'achat d'actions réalisées au 31 décembre 2018 :

Objectifs de rachat	Nombre de titres	Prix des actions ainsi acquises	Volume d'actions utilisé pour ces finalités
Animation du marché ou de la liquidité dans le cadre du contrat de liquidité	2.600	52,86	100%
Couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions	N/A	N/A	N/A
Annulation des titres acquis	N/A	N/A	N/A

Aucune réallocation des actions à d'autres finalités ou objectifs n'a été réalisée.

2.8.2 Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier

	Date de l'opération	Nature de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Groupe Industriel Marcel Dassault, personne morale liée à Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire	29/05/2018	Souscription	41,48 €	4.383.513,44 €
F.M.S., Membre du Conseil de surveillance	29/05/2018	Souscription	41,48 €	565.579,80 €
FFP INVEST, Membre du Conseil de surveillance	29/05/2018	Souscription	41,48€	1.570.511,76€
Laurent Dassault, Président du Conseil de surveillance	29/05/2018	Souscription	41,48 €	255.090,44 €
Thierry Dassault, Membre du Conseil de surveillance	29/05/2018	Souscription	41,48 €	1.866,60 €
Thierry Dassault, Membre du Conseil de surveillance	24/09/2018	Achat de titres	53,60 €	117.920,00 €
HDH, Société liée à Marie Hélène Habert-Dassault, membre du Conseil de surveillance	24/09/2018	Achat de titres	53,60 €	117.920,00 €
Laurent Dassault, Président du Conseil de surveillance	24/09/2018	Vente de titres	53,60 €	235.840,00 €

2.9 Autres informations

2.9.1 Dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demanderons de bien vouloir prendre acte qu'aucune dépense et charge visées à l'article 39-4 dudit Code, n'a été engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

2.9.2 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

	Article D.441 I 1° du Code de commerce : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441 I 2° du Code de commerce : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	39					14	2					15
Montant total des factures concernées TTC	494 K€	125 K€	11 K€			136 K€	67 K€	267 K€		12 K€	25 K€	304 K€
% du montant total des achats de l'exercice TTC	6,85%	1,73%	0,15%			1,88%						
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,48%	1,89%		0,09%	0,18%	2,16%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues TTC												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – art. L. 441-6 ou L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement												

2.9.3 Participations et succursales

La Société détient la totalité du capital et des droits de vote de la société SCI 61 Monceau (voir paragraphe 3.1.6 (note 3-3) du Document de référence).

La Société a fait l'acquisition en novembre 2018 de 95,09% du capital et des droits de vote de la société C.P.P.J. qui détient treize actifs immobiliers et une participation de 11,26% dans la SCI 1 Faubourg Saint Honoré (voir paragraphe 3.1.6 (note 3-3) du Document de référence).

La Société ne détient aucune succursale.

2.9.4 R & D, brevets et licences

IMMOBILIERE DASSAULT n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé et ne possède aucun brevet.

La marque « IMMOBILIERE DASSAULT » a été déposée, en date du 8 février 2007 et a fait l'objet d'un renouvellement en date du 8 février 2017 en classes 9, 16, 28, 35, 36, 37 et 42.

La Société a mis en place un site Internet www.immobiliere-dassault.com, sur lequel peuvent être consultés toutes les informations économiques, financières et patrimoniales.

2.9.5 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la Société depuis la fin de l'exercice clos au 31 décembre 2018 qui ne soit décrit dans le présent Document de référence.

3. INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2018

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2018

3.1.1 Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Actifs incorporels	6-1	6	7
Actifs corporels	6-2	49	57
Immeubles de placement	6-3	662 709	495 269
Actifs financiers non courants	6-4	4 264	85
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		667 028	495 417
Créances clients	6-5	4 212	1 461
Actifs financiers courants	6-6	211	199
Autres actifs courants	6-7	1 191	1 766
Trésorerie	6-8	693	4
TOTAL ACTIFS COURANTS		6 306	3 430
Actifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		673 334	498 847
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		40 254	39 144
Primes d'émission		64 236	57 809
Actions propres	6-9	-137	-127
Réserves et résultats consolidés		270 649	248 699
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		375 002	345 525
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 423	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		378 425	345 525
Partie à long terme des emprunts	6-10	270 107	140 618
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	3 538	3 183
Provisions non courantes	6-12	48	23
Autres passifs non courants	6-13	4 518	2 506
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		278 211	146 330
Dettes fournisseurs	6-14	1 536	732
Partie à court terme des emprunts	6-10	4 280	2 359
Provisions courantes	6-12	478	0
Autres passifs courants	6-15	10 405	3 901
TOTAL PASSIFS COURANTS		16 698	6 992
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		673 334	498 847

(1) soit par action 56,83 € au 31 décembre 2018 et 53,84 € au 31 décembre 2017.

3.1.2 Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	6-16	14 767	16 095
Charges liées aux immeubles	6-17	-1 599	-123
Loyers nets		13 168	15 973
Autres revenus	6-18	208	205
Frais de structure	6-19	-1 457	-1 425
Autres produits et charges opérationnels	6-20	-131	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		11 787	14 752
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		25 124	14 318
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-3 787	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-21	21 337	14 318
RESULTAT OPERATIONNEL		33 124	29 070
Coût de l'endettement net	6-22	-3 072	-2 714
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-23	-63	2 163
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-24	-39	0
RESULTAT NET AVANT IMPOT		29 950	28 519
Impôts	6-25	-10	-12
RESULTAT NET		29 940	28 507
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		54	0
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		29 886	28 507
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	4,53	4,44
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	4,58	4,49

3.1.3 Etat du résultat global

	Notes	31/12/2018	31/12/2017
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		29 940	28 507
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		29 940	28 507
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		29 886	28 507
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		54	0
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	4,53	4,44
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	4,58	4,49

3.1.4 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 1er janvier 2017	38 232	53 115	-115	233 715	324 947	0	324 947
Résultat net	0	0	0	28 507	28 507		28 507
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0		0
Total des produits et charges comptabilisés				28 507	28 507		28 507
Actions propres	0	0	-12	12	1		1
Dividendes	913	4 700	0	-13 536	-7 923		-7 923
Autres	0	-7	0	0	-7		-7
Au 31 décembre 2017	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

3.1.5 Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		29 886	28 507
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		54	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	-21 337	-14 318
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-23	63	-2 163
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-24	39	0
Amortissements et provisions nettes		256	57
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		8 961	12 084
Variation des clients		-2 004	146
Variation des autres actifs (courants, non courants)		1 080	-691
Variation des fournisseurs		-167	3
Variation des autres passifs (courants, non courants)		-5 905	-2 435
Variation du besoin en fonds de roulement		-6 996	-2 977
Flux net de trésorerie généré par l'activité		1 964	9 107
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	-8
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-1	-9
Décaissements liés aux immeubles de placement		-7 565	-41 639
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		2	-21
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		-62 888	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-70 452	-41 677
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		7 536	5 606
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-28	-7 954	-13 536
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		8	1
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-10	102 871	40 725
Remboursement d'emprunts	6-10	-34 000	0
Intérêts courus	6-10	512	-140
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		68 973	32 655
VARIATION DE TRESORERIE		486	85
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-8	-2 231	-2 317
Variations de trésorerie		486	85
TRESORERIE A LA CLOTURE	6-8	-1 745	-2 231

3.1.6 Annexe aux comptes consolidés

1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 18 mars 2019, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2018 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques de l'exercice

Acquisition

Le 26 novembre 2018, la Société a acquis 95,09 % de la société C.P.P.J., propriétaire d'un portefeuille de première qualité composé principalement de commerces, notamment du Passage Jouffroy, 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}.

Dans cette transaction, les actifs de la société C.P.P.J. ont été valorisés à 145 M€, la dette financière existante de la société, d'un montant de 62 M€, ayant été conservée mais renégociée à l'acquisition (maturité allongée et marge abaissée).

Cette acquisition a été entièrement financée par les lignes de crédits déjà existantes et la mise en place d'un nouveau financement à taux fixe d'un montant de 35 M€ (d'une durée de cinq ans).

La stratégie de valorisation de l'ensemble immobilier s'étalera sur les cinq prochaines années. Elle est confiée à la société OSAE Partners qui sera intéressée au succès de l'opération à travers une commission de performance.

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

Financement

Au cours de l'année 2018, la Société a mis en place de nouveaux financements et renégocié certaines conditions des précédents visant à allonger la maturité de la dette et figer des taux.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, s'établit au 31 décembre 2018 à 56,83 € par action.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 3 mai 2018 le dividende au titre de l'exercice 2017 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. Payé/livré le 29 mai 2018.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 41,48 €.

Au titre du paiement du dividende en actions, 181.892 actions nouvelles ont ainsi été émises (soit une option par 94,94% des actions ayant droit au dividende), portant le nombre d'actions de 6.417.114 à 6.599.006. 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 410 K€.

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.

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 2018 sont les suivants :

➤ IFRS 9 « Instruments financiers » :

Le 22 novembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 9 appelée à remplacer la norme IAS 39 sur les instruments financiers qui avait été publiée par l'IASB le 24 juillet 2014. La nouvelle norme entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018 avec une application anticipée autorisée. Elle introduit les principaux changements suivants :

- Le classement et l'évaluation des actifs financiers reposent sur l'analyse conjointe du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers ;
- Le modèle de dépréciation retient les pertes attendues au lieu des pertes avérées ;
- L'alignement plus important entre la comptabilité de couverture et la gestion des risques.

L'application de cette norme n'a eu aucun impact sur les comptes du Groupe.

➤ IFRS 15 « Produits des activités ordinaires obtenus de contrats conclus avec des clients » :

Le 22 septembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 15 sur la reconnaissance du chiffre d'affaires. L'entrée en vigueur de cette norme est fixée au 1^{er} janvier 2018 avec une application anticipée autorisée. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou de service promis.

Clarifications apportées à IFRS 15 : « Identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires ».

L'application de cette norme n'a eu aucun impact sur le résultat net du Groupe.

- Amendement à IFRS 2 : « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- Amendement à IAS 40 – Transferts des Immeubles de placement;
- Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 ;

L'application de ces amendements n'a eu aucun impact sur les comptes du Groupe.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2018, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2018 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 9 : « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » ;
- IFRIC 23 : « Incertitude relative aux traitements fiscaux ».
- 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 aura 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.

L'impact de cette norme ne sera pas significatif au regard du total bilan et du résultat net.

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 2018 sont les suivants :

- IFRS 17 : « contrats d'assurance » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2015-2017 ;
- Amendements à IAS 19 : « Modification, réduction ou liquidation de régime » ;
- 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 l'exercice.

3-2 Choix comptables et estimations

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne 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 31 décembre et couvrent une période de 12 mois à l'exception de la société C.P.P.J., pour laquelle les opérations en résultat sont appréhendées à compter de la date d'acquisition, soit le 26 novembre 2018.

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	% d'intérêts
				2018	2017
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%	-

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

(2) Le siège social est situé 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.

La Société a acquis le 26 novembre 2018, la société C.P.P.J. qui détient un portefeuille immobilier composé principalement de commerces, pieds d'immeubles de commerces et de bureaux. Cette société n'a pas d'activité au sens d'IFRS 3. L'opération ne peut donc pas être considérée comme un regroupement d'entreprise. Cette opération s'analyse comme l'acquisition principalement d'immeubles de placement.

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 31 décembre 2018 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. 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 du 1^{er} juillet 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.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une juste valeur sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » (cash flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

L'approche de la juste valeur par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables.

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 2.600 actions propres (soit 0,04 % des actions) pour un montant total de 137 K€ au 31 décembre 2018.

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.

Ces swaps 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 de swaps, 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 sept 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 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.P.J. filiale à 95,09% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition depuis le 1^{er} janvier 2016 pour le régime de l'article 208 C, II du code général des impôts.

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

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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.
 - o 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.

3-5-15 Actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

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

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

4. Secteurs opérationnels

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

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

Au 31 décembre 2018, 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 31 décembre 2018, le Groupe a une trésorerie nette de – 1.745 K€ et 31.542 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 31 décembre 2018, 80% 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, elle est exposée 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 exposée 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 1er janvier 2017	8	0	8
Acquisitions	1	7	8
Cessions	0	0	0
Amortissements	-8	0	-9
Au 31 décembre 2017	0	7	7
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
Au 31 décembre 2018	0	5	6
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-4	-93
Au 31 décembre 2018	0	5	6
Au 1er janvier 2017			
Valeur brute	95	9	104
Amortissement cumulé	-87	-9	-95
	8	0	8
Au 31 décembre 2017			
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-2	-92
	0	7	7

6-2 Actifs corporels

(en milliers d'euros)	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Total
Au 1er janvier 2017	1	54	55
Acquisitions	0	9	9
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	-7	-8
Au 31 décembre 2017	1	56	57
Acquisitions	0	0	1
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	-8	-8
Au 31 décembre 2018	0	48	49
Valeur brute	12	78	90
Amortissement cumulé	-12	-30	-42
Au 31 décembre 2018	0	48	49
Au 1er janvier 2017			
Valeur brute	23	69	92
Amortissement cumulé	-22	-15	-37
	1	54	55
Au 31 décembre 2017			
Valeur brute	12	78	90
Amortissement cumulé	-11	-22	-33
	1	56	57

6-3 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Au 1er janvier 2017	439 391
Acquisitions (1)	35 940
Coûts de remplacement (travaux) (2)	5 658
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-38
Ajustements des justes valeurs	14 318
Au 31 décembre 2017	495 269
Acquisitions (3)	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

(1) Le 15 décembre 2017, la Société a acheté l'immeuble situé au 16 rue de la Paix ;

(2) Les Coûts de remplacement concerne essentiellement l'immeuble du 127 Avenue des Champs Elysées et intègre l'indemnité d'éviction de 2017 ;

(3) Immeubles de placement de la société CPPJ 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)

661 340

669 091

-15 bps

+15 bps

Taux de rendement initial

681 683

649 986

Taux de rendement de sortie

681 878

648 628

Taux d'actualisation

675 125

654 468

6-4 Actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)

	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SCI St Honoré	Total
Au 1er janvier 2017	39	27	0	66
Augmentations	30	0	0	30
Diminutions	0	0	0	0
Transferts	-12	0	0	-12
Au 31 décembre 2017	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
Valeur brute	49	52	4 163	4 264
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2018	49	52	4 163	4 264
Au 1er janvier 2017				
Valeur brute	39	27	0	66
Dépréciation	0	0	0	0
	39	27	0	66
Au 31 décembre 2017				
Valeur brute	57	27	0	85
Dépréciation	0	0	0	0
	57	27	0	85

6-5 Créances clients

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients	1 083	48
Dépréciations	-21	0
Créances clients nets	1 062	48
Avantages consentis aux locataires	3 149	1 414
	4 212	1 461

Échéances des créances clients

	31/12/2018	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 062		1 062
Avantages consentis aux locataires		717	2 432	3 149
		1 780	2 432	4 212
	31/12/2017	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		48	0	48
Avantages consentis aux locataires		144	1 270	1 414
		192	1 270	1 461

6-6 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Contrat de liquidité	VMP	Total
Au 1er janvier 2017	8	188	0	196
Augmentations	0	1 146	0	1 146
Diminutions	-10	-1 145	0	-1 154
Transferts	12	0	0	12
Au 31 décembre 2017	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
Valeur brute	8	197	5	211
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2018	8	197	5	211
Au 1er janvier 2017				
Valeur brute	8	188	0	196
Dépréciation	0	0	0	0
	8	188	0	196
Au 31 décembre 2017				
Valeur brute	11	188	0	199
Dépréciation	0	0	0	0
	11	188	0	199

6-7 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Avances et acomptes versés sur commandes	3	3
Créances sociales et fiscales	603	1 364
Créances diverses	271	108
Charges constatées d'avance (1)	314	291
	1 191	1 766

- (1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 272 K€ au 31 décembre 2018 contre 263 K€ au 31 décembre 2017. 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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Fonds bancaires	693	4
Soldes créditeurs de banque	2 439	2 235
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-1 745	-2 231

6-9 Actions propres

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

	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Nombres de titres	2 818	18 304	-18 522	2 600
Prix moyens en euros	44,93			52,86
Total (en milliers d'euros)	127	918	-907	137
Nombre total d'actions	6 417 114	181 892		6 599 006
Auto détention en %	0,04%			0,04%

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 304.543 K€ tirée à hauteur de 273.001 K€, soit un disponible de 31.542 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 31 décembre 2018, le taux de couverture représente 80% des crédits revolving.

(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ligne de crédit revolving 25/11/2014 (a)	25/11/2021	66 000	100 000		
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (a)	13/12/2024	55 000	41 000		
Ligne de crédit 25/07/2018 (a)	25/07/2028	50 000			
Ligne de crédit 23/11/2018 (a)	23/11/2023	35 000			
Ligne de crédit revolving CPPJ 13/05/2016 (b)	13/11/2025	64 444		1 475	
Ligne de crédit revolving CPPJ 06/09/2018	13/11/2025	1 082			
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-1 420	-382	-257	-95
Intérêts courus sur emprunts				624	219
Découvert bancaire				2 439	2 235
Total		270 107	140 618	4 280	2 359

(a) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(b) 41.360 K€ remboursable à l'échéance.

	Tableau de flux de trésorerie						31/12/2018
	31/12/2017	Entrée de périmètre	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts courus	Variation de trésorerie	
Ligne de crédit revolving 25/11/2014	100 000			34 000			66 000
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	41 000		14 000				55 000
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		61 783	4 136				65 919
Ligne de crédit revolving CPPJ 06/09/2018			1 082				1 082
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-477		-1 347		147		-1 677
Intérêts courus sur emprunts	219	41			365		624
Découvert bancaire	2 235					203	2 439
Total	142 977	61 824	102 872	34 000	512	203	274 388

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au	Ratios au
		31/12/2018	31/12/2017
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	38,71%	27,71%
	Ratio ICR (>=2)	3,84	5,43
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	16,39%	-
	Valeur patrimoine > 450 millions d'€	716 088	527 516
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		80%	71%

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.

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

Concernant ces contrats de swaps 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 ».

Au 31 décembre 2018, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -3.538 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 31/12/2018	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	(1 370)	(2 195)	(545)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an / variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 715)	(2 418)	(1 012)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an / 0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(84)	(166)	42
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,148% l'an / 0+ jusqu'à mai 2019)	13/05/2016	13/05/2021	51 313	(369)	(929)	194
TOTAL				(3 538)	(5 707)	(1 321)

6-12 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2017	Dotations	Reprises	31/12/2017	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	31/12/2018
Provisions pour indemnités de départ en retraite	21	3	0	23	0	25	0	48
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	472	5	0	478
Total provisions	21	3	0	23	472	30	0	525
Provisions non courantes	21	3	0	23	0	25	0	48
Provisions courantes	0	0	0	0	472	5	0	478
Total provisions	21	3	0	23	472	30	0	525

6-13 Autres passifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts de garantie reçus (a)	3 925	1 861
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	462	645
Commission de performance	131	0
	4 518	2 506

(a) Dont 730 K€ provenant de la société C.P.P.J. et 1286 K€ de nouveaux locataires de la Société.

6-14 Dettes fournisseurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	782	466
Dettes fournisseurs d'immobilisations	754	266
	1 536	732

Échéances des dettes fournisseurs

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

	31/12/2017	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		393	73	466
Dettes fournisseurs d'immobilisations		266	0	266
		659	73	732

6-15 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts de garantie reçus	677	1 470
Dettes fiscales et sociales (a)	4 739	374
Autres dettes (b)	3 396	462
Paievements d'avance des locataires	1 409	1 412
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	0	0
	10 405	3 901

- (a) Dont 3.899 K€ provenant de la société CPPJ relatifs au dernier quart d'exit tax à acquitter en 2019 dans le cadre de l'option pour le régime SIIC ;
- (b) Dont 1.414 K€ provenant de la société CPPJ 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>	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	13 174	16 023
Etalement des franchises de loyers et paliers	1 410	-111
Droit d'entrée	183	183
Revenus locatifs	14 767	16 095

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017 actualisé	31/12/2017 publié
Revenus locatifs à périmètre constant ¹	13 847	16 095	16 071
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0	0
Revenus locatifs des immeubles acquis	920	0	24
Revenus locatifs	14 767	16 095	16 095

¹ A détention constante sur les deux périodes

6-17 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Charges sur immeubles	-3 370	-1 718
Charges refacturées	1 771	1 596
Travaux refacturés et autres	0	0
Charges liées aux immeubles	-1 599	-123

6-18 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Mandat de gestion	202	199
Prestation de services	6	6
Autres revenus	208	205

6-19 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Autres achats et charges externes (1)	-698	-723
Taxes	-109	-138
Charges de personnel	-547	-478
Jetons de présence	-90	-70
Dotations aux amortissements	-7	-14
Dotations indemnité départ en retraite	-6	-3
Frais de structure	-1 457	-1 425

Honoraires des commissaires aux comptes : Au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élèvent à 90K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège (Mazars et PWC) auxquels s'ajoutent 5,5K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes des entités SCI 61 Monceau et C.P.P.J. et 10 K€ d'honoraires liés à l'audit du traitement de l'acquisition C.P.P.J. dans les comptes (Mazars et PWC).

6-20 Autres produits et charges opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Commission de performance	-131	0
Autres produits et charges opérationnels	-131	0

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	25 124	14 318
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-3 787	0
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	21 337	14 318

6-22 Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers	1	1
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-10	-12
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-3 063	-2 703
Charges financières	-3 073	-2 715
Coût de l'endettement net	-3 072	-2 714

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-3 183	-5 346
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts - entrée de périmètre	-293	0
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-3 538	-3 183
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-63	2 163

6-24 Ajustement des valeurs des actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Ajustement des valeurs de VMP	3	0
Ajustement de la valeur de la participation SCI St Honoré	-42	0
Ajustements des valeurs des actifs financiers	-39	0

6-25 Impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Impôts sur les bénéfices	-10	-12
Impôts différés	0	0
Impôts	-10	-12

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.

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	29 886	28 507
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 599 006	6 417 114
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 600	-2 818
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 596 406	6 414 296
Résultat net par action (en €)	4,53	4,44
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 525 253	6 356 045
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 600	-2 818
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 522 653	6 353 227
Résultat net pondéré par action (en €)	4,58	4,49

Les calculs en résultats global donnent exactement les mêmes résultats.

6-27 Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Hypothèques conventionnelles	156 858	0
Nantissement de comptes titres	89 730	0
Autres	218	0
Engagements donnés	246 806	0

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>	31/12/2018	31/12/2017
Crédit de prestations commerciales	11	18
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	16	0
Cautions bancaires des locataires	7 530	14 437
Garanties de passif et convention de séquestre	5 000	0
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	12 777	14 675

6-28 Dividendes décidés et payés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018		31/12/2017	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	7 957	1,24	13 538	2,16
Dividendes N-1 payés en N	7 954	1,24	13 536	2,16

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

6-29 Parties liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients	0	0
Autres actifs courants	3	3
Dettes fournisseurs	160	91
Autres passifs courants	69	54
Autres revenus	208	205
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-580	-528

Rémunération des dirigeants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	90	70
Jetons de présence	90	70

6-30 Effectif moyen

	31/12/2018		31/12/2017	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	6,6	0,5	5,6	0,5
Employé	0,3	0,0	0,3	0,7
Total	6,9	0,5	5,9	1,2

6-31 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2018 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.

3.1.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue 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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société Immobilière Dassault SA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3-1 « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application des normes IFRS 15 « Produits des activités ordinaires obtenus de contrats conclus avec des clients » et IFRS 9 « Instruments financiers ».

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

(Notes 3.5.3 et 6.3 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine d'Immobilière Dassault. Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement représentent 98% de l'actif consolidé, soit 662,7 millions d'euros. Comme précisé dans la note 2. « Faits caractéristiques de l'exercice », ils intègrent pour 145 millions d'euros les actifs de la société C.P.J. acquis le 26 novembre 2018.

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

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

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

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

Notre réponse

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

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées pour chaque immeuble, y compris les expertises des immeubles acquis au cours de l'exercice, 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).

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

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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 2018, le cabinet Mazars était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 1^{ère} année.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

Rapport au comité d'audit et des risques

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 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 Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

Mazars
Mathieu MOUGARD

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

3.2 Comptes pro-forma au 31 décembre 2018

3.2.1 Compte de résultat pro-forma

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Informations publiées au 31/12/2018	Ajustements pro forma	Informations financières pro forma au 31/12/2018
Revenus locatifs	14 767	4 124	18 891
Charges liées aux immeubles	-1 599	-2 280	-3 879
Loyers nets	13 168	1 844	15 012
Autres revenus	208	0	208
Frais de structure	-1 457	66	-1 391
Autres produits et charges opérationnels	-131	-1 240	-1 371
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	11 787	671	12 458
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	25 124	0	25 124
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-3 787	0	-3 787
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	21 337	0	21 337
RESULTAT OPERATIONNEL	33 124	671	33 795
Coût de l'endettement net	-3 072	-1 413	-4 485
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-63	0	-63
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-39	0	-39
RESULTAT NET AVANT IMPOT	29 950	-742	29 208
Impôts	-10	0	-10
RESULTAT NET	29 940	-742	29 198
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	54	0	54
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	29 886	-742	29 144

3.2.2 Notes

Commentaires

Les informations financières pro forma sont présentées en présence d'un changement de périmètre ayant un impact sur les comptes, supérieur à 25%.

La Société a acquis, le 26 novembre 2018, 95,09% de C.P.P.J. propriétaire d'un ensemble immobilier et dont l'impact sur les comptes est supérieur à 25%.

Les informations financières sont présentées à des fins de comparabilité comme si les opérations d'acquisition de C.P.P.J. et de financement consécutif réalisées par la Société étaient effectivement intervenues au 1er janvier 2018.

Elles ont vocation à traduire l'effet sur les informations financières historiques 2018 de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle, des opérations d'acquisition et de financement intervenues

courant 2018. De ce fait, elles ne sont pas pleinement représentatives de la situation financière ou des résultats effectifs du Groupe et ne peuvent être utilisées pour présumer de l'évolution future des résultats de ce dernier.

Méthodologie

Les données financières pro forma ont été établies sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2018 tels que publiés et sur la base du référentiel comptable appliqué pour l'établissement des dits comptes consolidés.

Un tableau de passage entre les données financières consolidées publiées et les données financières pro forma reprend l'impact sur les comptes de l'intégration dès le 1^{er} janvier 2018, des opérations d'acquisition et de financement consécutif intervenues en 2018 (soit la période 1^{er} janvier 2018 – 26 novembre 2018).

Les éléments du résultat opérationnel courant ont été établis sur la base des comptes de la société C.P.J., pour la période du 1^{er} janvier au 26 novembre 2018 et retraités :

- des impacts IFRS d'une part,
- des coûts de prestations de gestion – substitution de l'organisation mise en place par Immobilière Dassault à celle en place précédemment.

Les charges financières ont été estimées :

- sur la base du prix payé au 1^{er} janvier 2018 impliquant une utilisation du disponible sur l'ensemble de l'année et la mise en place du financement complémentaire nécessaire dès janvier au lieu de novembre ;
- ce qui implique un retraitement des commissions de non utilisation et des intérêts et frais de mise en place des lignes de crédit sur l'année pleine.

3.2.3 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les informations pro-forma

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

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue 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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma relatives à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018

Au Président du Directoire,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatives à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 incluses aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2 du document de référence.

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition en date du 26 novembre 2018 de 95,09% des parts de la société C.P.J. aurait pu avoir sur le compte de résultat consolidé de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 si l'opération avait pris effet au 1^{er} janvier 2018. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces informations financières pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux informations financières pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II, point 7 du règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations financières pro forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations financières pro forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux informations financières pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

A notre avis :

- les informations financières pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence auprès de l'AMF et, le cas échéant, de l'admission aux négociations sur un marché réglementé, et/ou d'une offre au public, de titres financiers de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF, serait notifié et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2019

Les commissaires aux comptes

Mazars
Mathieu MOUGARD

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

3.3 Comptes annuels au 31 décembre 2018

3.3.1 Bilan

BILAN ACTIF

(En K€)

Rubriques	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2018	31/12/2017
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	98	92	6	7
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	130 950		130 950	130 950
Constructions	91 734	23 227	68 508	73 787
Installations techniques, matériel, outillage	19	6	12	14
Autres immobilisations corporelles	90	42	49	57
Immobilisations en cours	8 137		8 137	5 628
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	131 305	2 529	128 776	62 536
Créances rattachées à des participations	38 127		38 127	39 834
Prêts	57		57	68
Autres immobilisations financières	362		362	342
ACTIF IMMOBILISE	400 878	25 895	374 983	313 224
Avances et acomptes versés sur commandes	3		3	3
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	3 541	21	3 521	1 461
Autres créances	464		464	1 463
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1		1	4
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	348		348	402
ACTIF CIRCULANT	4 358	21	4 337	3 333
TOTAL GENERAL	405 236	25 916	379 320	316 557

BILAN PASSIF

(En K€)

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel (dont versé 40 254)	40 254	39 144
Primes d'émission, de fusion, d'apport	64 236	57 809
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	3 914	3 823
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	8	8
Autres réserves	9 065	9 065
Report à nouveau	46 494	49 513
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 410	5 026
Provisions réglementées	2 320	1 700
CAPITAUX PROPRES	161 882	166 090
Provisions pour risques		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	208 748	143 368
Emprunts et dettes financières divers	3 302	3 331
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	476	440
Dettes fiscales et sociales	660	364
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	518	266
Autres dettes	3 090	1 871
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	645	828
DETTES	217 438	150 467
TOTAL GENERAL	379 320	316 557
Résultat de l'exercice en euros	-4 409 625,55	
Total du bilan en euros	379 319 947,87	

3.3.2 Compte de résultat

(En K€)

<i>Rubriques</i>	France	Exportation	31/12/2018	31/12/2017
Production vendue de services	11 761	6	11 767	13 415
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	11 761	6	11 767	13 415
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			10	31
Autres produits			7	72
PRODUITS D'EXPLOITATION			11 785	13 517
Autres achats et charges externes			3 642	1 859
Impôts, taxes et versements assimilés			1 111	736
Salaires et traitements			358	308
Charges sociales			194	171
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			4 444	2 591
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			858	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			21	
Autres charges			90	70
CHARGES D'EXPLOITATION			10 718	5 735
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 067	7 783
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés			346	376
Reprises sur provisions et transferts de charges				0
PRODUITS FINANCIERS			346	376
Dotations financières aux amortissements dépréciations et provisions			2 529	
Intérêts et charges assimilées			2 683	2 586
CHARGES FINANCIERES			5 212	2 586
RESULTAT FINANCIER			-4 866	-2 210
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-3 799	5 573

(En K€)

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	2
Produits exceptionnels sur opérations en capital	23	19
Reprises sur provisions et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	23	21
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4	7
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	620	549
CHARGES EXCEPTIONNELLES	624	556
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-601	-535
Impôts sur les bénéfices	10	12
TOTAL DES PRODUITS	12 154	13 915
TOTAL DES CHARGES	16 563	8 888
BENEFICE OU PERTE	-4 410	5 026

3.3.3 Annexes aux comptes annuels

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 hors SRD (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€.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1. TITRES DE PARTICIPATION

Le 26 novembre 2018, la Société a acquis 95,09% du capital de la société C.P.P.J., propriétaire d'un portefeuille de première qualité composé principalement de commerces, notamment du Passage Jouffroy. Le portefeuille immobilier (d'un peu plus de 18 000 m²) comprend également des pieds d'immeubles de commerces situés dans les plus beaux quartiers de la capitale et un immeuble haussmannien à usage principal de bureaux d'une surface de 2 700 m². Ces actifs ont été valorisés à 145 M€ dans le cadre de cette transaction.

Les financements bancaires existants dans C.P.P.J. (62 M€) ont été maintenus mais renégociés (maturité allongée et marge abaissée) à l'acquisition.

La société C.P.P.J. a opté pour le régime SIIC antérieurement à l'acquisition.

Cette acquisition a été financée par le financement encore disponible chez Immobilière Dassault et une nouvelle ligne de financement.

Elle a fait l'objet d'une dépréciation de 2,5M€ à la clôture correspondant à une quote-part des frais d'acquisition que la création de valeur de la période d'acquisition n'a pas absorbée.

2. FINANCEMENT

Au cours de l'année 2018, la Société a mis en place de nouveaux financements et renégocié certaines conditions des précédents visant à allonger la maturité de la dette et figer des taux.

La Société a ainsi mis en place :

- en juillet, un financement hypothécaire non amortissable de 50 M€ d'une durée de 10 ans, à taux fixe et renoncé à la totalité de la ligne de crédit revolving contracté le 22 décembre 2014 pour un montant autorisé à l'origine de 10.000 K€, lequel avait été ramené le 20 décembre 2017 à 5.000 K€,
- en novembre, un financement de 35 M€ d'une durée de 5 ans, à taux fixe et un avenant au financement de novembre 2014 supprimant l'amortissement annuel et fixant le montant disponible jusqu'à l'échéance finale de novembre 2021 à 78,5 M€.

3. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

La Société a procédé principalement à la conduite de projets de rénovation des immeubles 127 Champs Elysées, 36 rue Pierre 1^{er} de Serbie et 16 rue de la Paix.

127 Champs Elysées

Pour mémoire, la Société avait conclu la résiliation anticipée du bail de commerce avec effet au 31 décembre 2017. La vacance du commerce était mise à profit pour mener à bien un projet de rénovation de cet actif susceptible de générer des revalorisations significatives à terme des revenus et de la valeur de cet actif.

La Société a obtenu le 30 juillet 2018 la délivrance du permis de construire pour cet immeuble.

La Société a en outre signé courant juillet 2018 un ensemble de baux avec une grande enseigne internationale pour les surfaces commerciales et une partie des bureaux.

Les travaux d'implantation du commerce ont été engagés par le preneur pour permettre une période d'exploitation temporaire des locaux qui met ainsi fin à la période de vacance volontaire.

A l'issue de cette première période d'occupation, Immobilière Dassault engagera des travaux de restructuration, en principe, dans les années 2021-2023.

A leur achèvement et après obtention des nouvelles autorisations administratives, l'enseigne réintègrera les locaux commerciaux dans le cadre d'un bail à long terme.

Le montant des immobilisations en cours s'élèvent à 6,8 M€ à la clôture de l'exercice.

36 rue Pierre 1^{er} de Serbie

La Société a engagé des travaux suite au départ de son locataire.

Le montant des immobilisations en cours s'élèvent à 1 M€ à la clôture de l'exercice.

16 rue de la Paix

Le montant des immobilisations en cours s'élèvent à 0,3 M€ à la clôture de l'exercice.

4. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a décidé le 3 mai 2018 le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2017, sous forme d'un dividende ordinaire de 1,24 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 41,48 €.

L'option de paiement en actions a représenté 94,94% des actions.

181.892 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions composant le capital de la société de 6.417.114 à 6.599.006.

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 410 K€.

5. EXPERTISES

Les expertises conduites en fin d'exercice, par des experts indépendants, sur les immeubles détenus en direct ou via les filiales conduisent à une appréciation de valeur proche de 28M€ (données hors droits) par rapport à l'exercice précédent et aux acquisitions.

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 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

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 conséquente 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'EVICION

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.

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 provision pour 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 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) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des franchises de loyers non étalées, 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.

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.

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	91 724		10
Constructions installations générales, agencements, aménagements			
Installations techniques, matériel et outillage industriels	19		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	90		1
Immobilisations corporelles en cours	5 628		2 509
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	228 410		2 520
Autres participations	102 371		71 671
Prêts et autres immobilisations financières	410		1 844
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	102 781		73 515
TOTAL GENERAL	331 289		76 034

Rubriques	Diminution		Fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement	Cession, Rebut		
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			98	
Terrains			130 950	
Constructions sur sol propre			91 734	
Constructions instal. générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels			19	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			90	
Immobilisations corporelles en cours			8 137	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			230 930	
Autres participations	4 610		169 432	
Prêts et autres immobilisations financières	1 835		419	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 445		169 851	
TOTAL GENERAL	6 445		400 878	

AMORTISSEMENTS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	90	2		92
Terrains				
Constructions sur sol propre	17 937	4 432		22 368
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage	4	2		6
Matériel de bureau, informatique, mobilier	33	8		42
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	17 974	4 442		22 417
TOTAL GENERAL	18 065	4 444		22 509

PROVISIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	1 700	620		2 320
	1 700	620		2 320
Autres provisions pour risques et charges				
Dépréciations sur immobilisations corporelles		858		858
Dépréciations sur titres de participation		2 529		2 529
Dépréciations sur comptes clients		21		21
Autres dépréciation				
TOTAL GENERAL	1 700	4 027		5 727
Dotations et reprises d'exploitation		879		
Dotations et reprises financières		2 529		
Dotations et reprises exceptionnelles		620		

CREANCES ET DETTES (En K€)**ETAT DES CREANCES****Montant brut 1 an au plus plus d'un an**

Créances rattachées à des participations	38 127	170	37 957
Prêts	57	8	49
Autres immobilisations financières	362	335	27
Autres créances clients	3 541	1 135	2 406
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	383	383	
Etat, créances diverses	61	61	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	20	20	
Charges constatées d'avance	348	84	264
TOTAL GENERAL	42 899	2 196	40 703

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice 11

Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES**Montant brut 1 an au plus plus d'1 an, plus de 5 ans
-5 ans**

Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 275	2 275		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	206 472	472	101 000	105 000
Emprunts et dettes financières divers	3 302	107	3 030	164
Fournisseurs et comptes rattachés	476	449	26	
Personnel et comptes rattachés	26	26		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	81	81		
Etat : impôt sur les bénéfices	0	0		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	523	523		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	30	30		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	518	518		
Groupe et associés				
Autres dettes	3 090	3 090		
Produits constatés d'avance	645	183	462	
TOTAL GENERAL	217 438	7 756	104 518	105 164

Emprunts souscrits en cours d'exercice 85 000

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2018 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 -1du 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.

Investissements

Les coûts de rénovation 2018 comptabilisés en immobilisations en cours s'élèvent à 2.509 K€.

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

Cet immeuble a fait l'objet d'un projet de rénovation conséquent.

La Société a obtenu le 30 juillet 2018 la délivrance du permis de construire.

A l'issue des périodes d'occupation des surfaces commerciales et d'une partie des bureaux, Immobilière Dassault engagera les travaux de restructuration (2021-2023).

A leur achèvement et après obtention des nouvelles autorisations administratives, une grande enseigne internationale réintégrera les locaux commerciaux dans le cadre d'un bail à long terme.

Les travaux de rénovation nécessiteront la démolition d'une partie de l'existant et concerne l'ensemble des composants.

L'ensemble des biens destinés à être démolis ne générera plus aucun avantage économique postérieurement à janvier 2021.

Ces circonstances ont conduit à une révision du plan d'amortissement 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 les comptes 2018 est une dotation complémentaire de 1,5 millions en résultat d'exploitation.

Dépréciation

Les tests de valeur ont conduit à une dépréciation de 858 K€ sur l'immeuble du 16 rue de la Paix acquis récemment en décembre 2017.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient net de 62.536 K€ ;
- des actions de la SA C.P.P.J. pour un prix de revient net de 68.769 K€ déprécié à hauteur de 2.529 K€ (cf. faits caractéristiques) ;
- de l'avance en compte courant accordée à la SCI 61 Monceau pour un montant de 36.118 K€;
- de l'avance en compte courant accordée à la SA C.P.P.J. pour un montant de 2.009 K€;
- des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2018, le contrat de liquidité est constitué de :

- 2.600 titres (0,04% du capital) pour une valeur brute de 137 K€
- et de liquidités pour 197 K€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2018 est de 138 K€.

CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 3.105 K€ 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 2018.

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 2018 est de 66.000 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 2018 est de 55.000 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 206 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 472 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 2.275 K€ ;
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 3.302 K€.

AUTRES DETTES :

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 1.409 K€ et du solde à payer sur l'acquisition des titres C.P.P.J. pour 1.241 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.

DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	472
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	472
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	214
Fournisseurs - factures non parvenues	214
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	150
Fournisseurs - factures non parvenues	150
DETTES FISCALES ET SOCIALES	74
Dettes sur provisions congés à payer	26
Charges sociales sur congés à payer	13
Organismes sociaux - Charges à payer	5
Etat - Charges à payer	30
AUTRES DETTES	440
Clients - Avoirs à établir	28
Créditeurs divers - Charges à payer	412
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 350

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	170
Intérêts courus	170
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	3 170
Clients - Factures à établir	3 170
AUTRES CREANCES	81
Fournisseurs - avoirs à recevoir	17
Etat – Produits à recevoir	61
Débiteurs divers – Produits à recevoir	3
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	3 421

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

Charges constatées d'avance	348
Produits constatés d'avance	-645
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	-297

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 l'ouverture de l'exercice	à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	6 417 114	181 892		6,10	6,10

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

Situation à l'ouverture de l'exercice			Solde	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice			166 090	
Variations en cours d'exercice			En moins	En plus
Variations du capital				1 110
Variations des primes liées au capital			9	6 435
Variations des réserves, report à nouveau				
Résultat de l'exercice			4 410	
Dividendes distribués au cours de l'exercice			7 954	
Amortissements dérogatoires				620
Mouvements de l'exercice				-4 208
Situation à la clôture de l'exercice			Solde	
Capitaux propres avant répartition à la clôture de l'exercice			161 882	

EFFECTIF MOYEN

Effectifs	Personnel salarié
Cadres administratifs	6,58
TOTAL	6,58

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (En K€)

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	36 118	0	0
C.P.P.J.	68 769	66 240	2 009	0	0
	131 305	128 776	38 127	0	0

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (En K€)**PRODUITS D'EXPLOITATION :**Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	10 184
Honoraires de gestion :	58
Charges et taxes incombant aux locataires :	1 296
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	208
Prestations de services :	22

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	7 990
- charges liées au fonctionnement de la société :	2 727

Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 100 K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège.

PRODUITS FINANCIERS :

Il s'agit essentiellement des produits relatifs à l'avance en compte courant consentie à la SCI 61 Monceau pour un montant de 343 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 2 673 K€.

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

Ce résultat correspond essentiellement à la dotation des amortissements dérogatoires pour 620 K€.

IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital (en euros)	% détenu
GRUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT 9 Rond Point des Champs Elysées 75008 PARIS – France (siège social) SIREN 400 628 079	SAS	512 851 968	55,17%

ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)**Engagements donnés**

Catégories d'engagements	Total	Au profit de			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Nantissement de compte titres CPPJ au profit des Banques Crédit Lyonnais, CADIF et ARKEA (a)	89 730			89 730	
Hypothèque conventionnelle au profit de la BNP (a)	53 000				53 000
Engagement commercial (achat de commercialité)	218				218
Cautions bancaires	0				0
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités	30				30
(a) en sus, compte de produits, intérêts non payés					
TOTAL	142 978	0	0	89 730	53 248

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.

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	6 487				6 487
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
TOTAL	11 718				11 718

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 2018, les couvertures engagées sont les suivantes :

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2018
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an/0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(84)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an/variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 370)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an/variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 715)
TOTAL				(3 169)

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)

	31/12/2018	31/12/2017
Capacité d'autofinancement	4 042	8 153
Variation du BFR lié à l'activité	-956	-2 015
Flux net de trésorerie généré par l'activité	3 086	6 139
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (1)	-68 021	-39 226
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres (2)	-418	-7 930
Emprunts (+) ou remboursements (-) (1)	65 225	41 089
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	64 807	33 159
Trésorerie d'ouverture	-2 145	-2 217
Variation de trésorerie nette	-129	72
Trésorerie à la clôture	-2 274	-2 145

(1) les flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement et de financement correspondent essentiellement à l'acquisition de la société C.P.P.J..

(2) distribution de dividendes pour 7.954 K€ (dont 410 K€ en numéraire et 7.544 K€ en actions) et frais d'augmentation de capital de 8 K€.

3.3.4 Résultat des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2014	2015	2016	2017	2018
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) capital social (€)	36 889 482	37 540 803	38 231 848	39 144 395	40 253 937
b) nombre d'actions émises	6 047 456	6 154 230	6 267 516	6 417 114	6 599 006
c) nombre d'obligations convertibles en actions	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
II - Résultat global des opérations effectives					
a) chiffres d'affaires hors taxes	12 323 548	12 464 146	13 307 556	13 415 081	11 767 239
b) bénéfice courant avant impôt, amortissements et provisions	7 565 427	7 301 297	8 228 231	8 163 091	4 052 199
c) impôts sur les bénéfices	9 905	10 400	11 067	11 594	10 005
d) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	44 633 639	28 404 058	5 875 004	5 026 338	-4 409 626
e) montant des dividendes distribués	9 675 930	10 885 421	11 693 037	13 536 333	7 954 493
III - Résultat des opérations réduit à une action					
a) bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	8,50	2,77	1,31	1,27	0,62
b) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	7,38	4,62	0,94	0,78	-0,67
c) dividende versé à chaque action:					
1- dividende net	1,6	1,8	1,9	2,16	1,24
2 - crédit d'impôt et avoir fiscal (au taux maximum de 50%)	0	0	0	0	0
IV - Personnel					
a) nombre de salariés	6	7	7,5	6,0	6,6
b) montant des salaires et traitements(€)	310 187	352 015	379 012	308 454	357 631
c) montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc) (€)	156 669	186 677	200 183	170 595	194 381

3.3.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue 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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société Immobilière 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 Immobilière Dassault SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 devons porter 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.

Nous avons déterminé qu'il n'y avait pas de point clé de l'audit à communiquer dans notre rapport.

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.441-4 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. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. 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. 225-37-5 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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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 2018, le cabinet Mazars était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 1^{ère} 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.

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 Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2019
Les Commissaires aux Comptes

Mazars
Mathieu Mougard

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

4. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 6 du Code de commerce, le Conseil de surveillance présente à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

A l'issue de son Assemblée générale mixte du 29 juin 2006, la Société a pris la forme d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance. Cette structure de gouvernance duale permet de dissocier clairement les pouvoirs de gestion des pouvoirs de contrôle et assure ainsi une bonne gouvernance de la Société.

4.1 Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext

Le Conseil de surveillance de la Société a adopté, lors de sa réunion du 6 décembre 2010, le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites établi par MiddleNext en décembre 2009 et modifié en septembre 2016 (ci-après le « Code MiddleNext ») qu'il considère mieux adapté à sa taille et à la structure de son actionnariat que le Code AFEP-MEDEF auquel la Société se référait antérieurement. Le Code MiddleNext peut être consulté sur le site de MiddleNext (www.middlenext.com).

La Société respecte l'ensemble des recommandations du Code MiddleNext qui lui sont applicables et le Conseil de surveillance a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext.

Les recommandations n°13 à 18 du Code MiddleNext concernant les informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, la préparation de la succession des dirigeants, le cumul d'un contrat de travail avec un mandat social, les indemnités de départ, les régimes de retraite supplémentaire et les stock-options et attributions gratuites d'actions ne sont pas applicables à la Société.

4.2 Directoire

4.2.1 Composition du Directoire

Au 31 décembre 2018, le Directoire se compose de quatre membres.

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

né le 17 mars 1960

Président et membre du Directoire

Date de première nomination : 26 juin 2009

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, ancien élève de l'Ecole Normale Supérieure et de l'Ecole Nationale d'Administration, est Inspecteur des finances Honoraire.

Conseiller Technique du Cabinet du Premier Ministre de 1993 à 1995, il a ensuite exercé des fonctions de direction dans le groupe AXA puis HSBC France, avant de rejoindre en 2005 Groupe Industriel Marcel Dassault, dont il est le Directeur Général.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées
Marcel-Dassault – 75008 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2018

FRANCE

Directeur Général de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Président et membre (Président) du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)
Président de Société d'Exploitation des Vignobles Dassault (SAS)
Président de Dassault Real Estate (SAS)
Président de Dassault Invest 2 (SAS)
Président de Dassault Invest 3 (SAS)
Directeur Général de Dassault Wine Estates (SAS)
Co-gérant de SCEA Château La Fleur Saint Emilion (SCEA)
Co-gérant de Rond Point Investissements (EURL)
Président du Conseil d'administration de C.P.P.J. (SA)
Administrateur de Dassault Medias (SA)
Administrateur de Groupe Figaro (SAS)
Administrateur de CCM Benchmark Group (SAS)
Membre et Vice-Président du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SA)
Vice-Président et membre du Comité de surveillance de la Maison de la Chine et de l'Extrême Orient (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Particulier et Finances Editions (SA)
Représentant permanent de Groupe Industriel Marcel Dassault au Conseil d'administration d'Artcurial (SA)
Représentant permanent de Dassault Invest 2 au Comité de surveillance de Collector Square (SAS)
Représentant permanent de Dassault Développement au Conseil d'administration de Genoway (SA)
Représentant de Financière Dassault, censeur de Mandarine Gestion (SA)
Censeur de UBS La Maison de Gestion (SAS)
Président et membre du Conseil de surveillance de Val de Grace Investissement (SAS)

Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY

née le 9 novembre 1965

Directeur Général et Membre du Directoire

Date de nomination : 10 septembre 2014

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY, membre de la RICS, est titulaire d'un diplôme de 3^{ème} cycle de l'Institut Supérieur de Gestion.

En 2011, elle avait rejoint Crédit Foncier Immobilier en qualité de Directeur du département Conseil et Audit, après avoir été Directeur Général Adjoint en charge de la Direction du Conseil de AD Valorem Expertise.

Elle a également tenu des postes de Directeur général chez Expertise et Valorisation Foncière et de Directeur du Développement chez Cogetom. Elle a débuté sa carrière chez Bourdais, comme associée de Bourdais Consultants Associés jusqu'en 1995. Elle est actuellement Directrice Immobilier de Groupe Industriel Marcel Dassault. Elle a été nommée Directeur Général de C.P.P.J. le 26 novembre 2018.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées
Marcel-Dassault – 75008 Paris

Carole FIQUEMONT

née le 3 juin 1965

Membre du Directoire

Date de première nomination : 11 mai 2011

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle :

Entrée dans le groupe Dassault en 1997, Madame Carole FIQUEMONT exerce les fonctions de secrétaire général de Groupe Industriel Marcel Dassault. A ce titre, elle est notamment responsable et animatrice des comptabilités et comptes consolidés, fiscalité, corporate, négociation des opérations d'investissements ou de désinvestissements.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées
Marcel-Dassault – 75008 Paris

ETRANGER

Administrateur Délégué de Dassault Belgique Aviation (Belgique)
Administrateur de SABCA (Belgique)
Administrateur, Président et Secrétaire de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)
Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Administrateur de Sitam Luxembourg (Luxembourg)
Président du Conseil de surveillance de La Maison (Luxembourg)
Administrateur de Sitam SA (Suisse)
Administrateur et Vice-Président de Dasnimmo SA (Suisse)
Administrateur de Terramaris International SA (Suisse)
Administrateur de Sitam Ventures SA (Suisse)
Administrateur de Cendres & Métaux Holding SA (Suisse)
Administrateur de Marcel Dassault Trading Corporation (USA)
Administrateur de Serge Dassault Trading Corporation (USA)
Administrateur de Lepercq, de Neuflyze & co (USA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant permanent de Groupe Industriel Marcel Dassault au Conseil d'administration de Veolia Environnement (SA)
Directeur Général de Château Dassault (SAS)
Co-gérant de La Fleur Merissac (SARL)
Président de Faurie de Souchard (SAS)
Administrateur de Financière Dassault (SAS)
Administrateur de Figaro Classifieds (SA)
Membre du Conseil de surveillance d'As de Trèfle (SAS)
Président d'Immobilier d'Aménagement du Rond-Point (SAS)
Co-gérant de SCEA Château Trimoulet (SCEA)

ETRANGER

Administrateur de Victoria Jungfrau Collection AG (Suisse)
Administrateur de Sita (Suisse)

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2018

FRANCE

Directeur Général de C.P.P.J. (SA)
Gérant de SCI 61 MONCEAU (SCI)
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)
Représentant permanent de Financière Dassault, administrateur de OPCI Lapillus II (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni III (SCA)
Administrateur de Advenis (SA)

ETRANGER

Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Représentant de DRE Trebol de Diagonal en tant qu'observateur de Elaia Investment Spain (Espagne)
Administrateur et Directrice Générale de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2018

FRANCE

Administrateur de Artcurial (SA)
Administrateur de Figaro Classifieds (SA)
Administrateur de C.P.P.J. (SA)
Membre du Conseil de surveillance de La Maison de la Chine et de l'Extrême Orient (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SA)
Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)
Suppléante de Monsieur Olivier Costa de Beauregard au Conseil d'administration de InPACT

ETRANGER

Administrateur de SABCA (Belgique)
Co-Gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Administrateur de Sitam SA (Suisse)
Administrateur de Dasnimmo SA (Suisse)
Administrateur de Terramaris International (Suisse)
Administrateur de Sitam Ventures SA (Suisse)
Secretary of Marcel Dassault Trading Corporation (USA)
Secretary of Serge Dassault Trading Corporation (USA)

Josée SULZER

née le 12 avril 1961

Membre du Directoire

Date de première nomination : 26 juin 2009

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Josée SULZER, entrée dans le groupe Dassault en 1994, exerce les fonctions de Directeur des affaires financières et des participations du Groupe Industriel Marcel Dassault. A ce titre, elle recherche et propose des investissements. Elle gère les actifs financiers sur les marchés cotés et représente les intérêts du groupe dans les opérations de private equity. Elle est l'interlocutrice des établissements financiers et sociétés de gestion.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées
Marcel-Dassault – 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Financière Dassault (SAS)

Membre du Conseil de surveillance d'As de Trèfle (SAS)

Représentant permanent de Groupe Industriel Marcel Dassault au Conseil de surveillance de Bluwan (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Société Financière Terramaris (Suisse)

Administrateur de Sita (Suisse)

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2018

FRANCE

Administrateur de C.P.P.J. (SA)

Administrateur de Mandarine Gestion (SA)

Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)

Membre du Conseil de surveillance de UBS La Maison de Gestion (SAS)

Administrateur de ABN AMRO French Equities (Sicav)

Président de DCLM (SAS)

Représentant permanent de DCLM au Conseil d'administration d'IM Square (SAS)

Représentant de DCLM, membre du Conseil de surveillance de IM Global Partner (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Lepercq, De Neufelize & Co incop. LLC (USA)

Administrateur de Lepercq Partners (Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Financière Dassault (SAS)

Présidente du Conseil d'Administration de MO Sélect + (Sicav)

Administrateur de NOBC Monétaire (Sicav)

Membre du Conseil de surveillance de Delta Alternative Management (SAS)

Représentant permanent de Financière Dassault au Conseil d'administration de Oletis (SA)

ETRANGER

Administrateur de OFI Multi Select (Luxembourg)

Administrateur de OFI Single Select (Luxembourg)

4.2.2 Fonctionnement du Directoire

Selon les statuts de la Société, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance pour une durée de quatre ans et sont rééligibles.

Ces membres doivent être des personnes physiques, mais ne sont pas obligatoirement choisis parmi les actionnaires.

Président du Directoire

Le Conseil de surveillance nomme un Président parmi les membres du Directoire.

Cette qualité a été conférée à Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, lors de la réunion du Conseil de surveillance du 29 juin 2006, puis son mandat a été renouvelé le 1^{er} juin 2010, le 14 mai 2014 et le 3 mai 2018.

Aux termes de la loi, le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers et exerce tous les pouvoirs appartenant au Directoire dans sa collégialité.

Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte au Conseil de surveillance au moins quatre fois par an dans un rapport trimestriel et à l'Assemblée Générale des actionnaires dans le rapport de gestion.

Répartition des tâches au sein du Directoire

Les différentes tâches du Directoire sont réparties entre ses membres de la manière suivante :

POSTE	TITULAIRE DU POSTE	RESPONSABILITES
Président du Directoire	Olivier COSTA DE BEAUREGARD	- Coordination générale de la vie sociale - Direction des travaux du Directoire
Membre du Directoire et Directeur général	Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	- Direction immobilière - Elaboration et suivi des projets d'investissement - Suivi du personnel immobilier
Membre du Directoire	Josée SULZER	- Relations avec les autorités de marché, les établissements financiers et les investisseurs, - Responsable du financement de la Société
Membre du Directoire	Carole FIQUEMONT	- Coordination de la vie sociale sur délégation du Président du Directoire - Supervision comptable, fiscale et juridique

Délibérations du Directoire

Les membres du Directoire sont convoqués aux séances par tous moyens y compris verbalement, par le Président ou deux de ses membres.

En cas d'absence du président, le Directoire choisit un Président de séance parmi les membres présents.

L'article 13 des statuts de la Société prévoit que pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des membres du Directoire est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des membres, la voix du président de séance étant prépondérante.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

4.2.3 Rôle du Directoire

Attributions

Les pouvoirs du Directoire sont ceux qui lui sont conférés par la loi.

Pouvoirs généraux :

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Certaines opérations prévues à l'article 14.2 des statuts de la Société, dont la liste est reprise dans le paragraphe ci-dessous, sont soumises à l'accord préalable du Conseil de surveillance.

Le Directoire a la faculté de déléguer partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.

Pouvoirs spéciaux :

Le Directoire est habilité pour prendre les mesures nécessaires au bon fonctionnement des assemblées d'actionnaires.

Limitations apportées aux pouvoirs du Directoire

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi notamment aux articles L. 225-68 et L. 225-86 du Code de commerce, les statuts peuvent prévoir que pour certains actes importants le Directoire doit obtenir préalablement l'autorisation du Conseil de surveillance.

Cette procédure a été prévue, dans les statuts de la Société, pour les opérations suivantes :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier,
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation,
- créer une filiale, adhérer à un GIE,
- constituer des cautions, avals ou autres garanties ou sûretés,
- contracter des emprunts et prêts au-delà d'une somme de 200.000 € par opération,
- convoquer les actionnaires en assemblées générales à l'effet de statuer sur la désignation de membres du Conseil de surveillance.

Le Directoire doit également soumettre pour approbation au Conseil de surveillance :

- le budget annuel et les documents de gestion prévisionnelle,
- toute proposition de distribution de dividendes aux actionnaires.

4.3 Conseil de surveillance

4.3.1 Composition du Conseil de surveillance

Selon les statuts de la Société, le Conseil de surveillance est composé de trois à dix-huit membres, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Ils sont nommés par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de six ans au plus et sont rééligibles.

Ces membres peuvent être des personnes physiques ou morales, et doivent obligatoirement détenir au moins cinquante titres de la Société.

Au 31 décembre 2018, le Conseil de surveillance est composé de dix membres.

Laurent DASSAULT

né le 7 juillet 1953

Président du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Date de première nomination : 29 juin 2006

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2018 : 295.632 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Laurent DASSAULT, actuel Président du Conseil de surveillance, a été Président du Conseil d'administration de la Société entre 2003 et 2006.

Après avoir obtenu une licence en droit à Assas et avoir été diplômé de l'Ecole Supérieure Libre de Sciences Commerciales Appliquées (1977), il a exercé diverses fonctions au sein du milieu bancaire jusqu'en 1990, et effectuée depuis lors divers mandats dans de nombreuses sociétés, nationales et internationales.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées
Marcel-Dassault – 75008 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE

Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Rond Point Immobilier (SAS)
Président de Dassault Wine Estates (SAS)
Co-gérant de Artcurial Développement (SARL)
Associé gérant de Laurent Dassault Rond Point (SCI)
Président de LDRP II (SAS)
Gérant de Dassault Investissements (SARL)
Administrateur de Sogitec Industries (SA)
Membre du Conseil de surveillance de 21 Centrale Partners (gpe Benetton) (SAS)
Conseiller auprès du Directoire de Arqana (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Dassault Belgique Aviation (Belgique)
Administrateur de Kudelski (SA cotée -Suisse)
Chairman of the Investors Committee de L Real Estate SCA SICAR (Luxembourg)
Membre du Conseil de surveillance de La Maison (Luxembourg)
Chairman of the Advisory Board de Catalyst Investments II L.P. (Israel)
Administrateur de Lepercq. De Neuflyze & Co Inc. (USA)
Administrateur de Marcel Dassault Trading Corporation (USA)
Administrateur de Serge Dassault Trading Corporation (USA)
Administrateur de Warwick (Ile Maurice)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Société Financière Louis Potel & Chabot (SA)
Administrateur de Artcurial (SA)
Membre du Comité de suivi de Péchel Industries (SAS)

ETRANGER

Administrateur Sita SA (Suisse)
Administrateur de Banque Privée Edmond de Rothschild (Luxembourg)
Administrateur de Power Corporation du Canada (Canada)
Administrateur de Royal Hotel, Winter & Gstaad Palace AG (Suisse)

Marie-Hélène HABERT-DASSAULT

née le 4 avril 1965

Vice-Présidente du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2018: 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT est associée à la gestion du groupe familial et siège au Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault. Elle est responsable de la communication et des opérations de mécénat de Groupe Industriel Marcel Dassault. Elle siège notamment aux Conseils d'Artcurial, de Dassault Aviation et de Dassault Systèmes.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées
Marcel-Dassault – 75008 Paris

Thierry DASSAULT

né le 26 mars 1957

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2018 : 4.404 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Thierry DASSAULT exerce diverses fonctions dans les secteurs de l'électronique et de l'audiovisuel. Il investit dans les technologies émergentes et les secteurs de niche. Il est Directeur Général Délégué du Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) et siège aux conseils de Dassault Belgique Aviation, Dassault Médias (Le Figaro), GIMD, Halys, Particulier et Finances Editions, TwoOnPark et Wallix.

Adresse professionnelle : 9 rond-point des Champs-Élysées
Marcel-Dassault – 75008 Paris

Adrien DASSAULT

né le 2 février 1984

Membre du Conseil de surveillance

Date de nomination : 31 mai 2012

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2018 : 100 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Adrien DASSAULT est banquier privé à la banque CIC Transatlantique en Belgique. Après avoir été le fondateur et le président de My Fab (vente de mobilier en ligne), il a créé Heliceum, une société de jeux vidéos commercialisés sur l'Apple Store.

Adresse professionnelle : 14 rue de Crayer, 1000 Bruxelles
(Belgique)

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE
Présidente du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Présidente du Conseil de surveillance de Rond Point Immobilier (SAS)
Administrateur de Dassault Aviation (SA)
Administrateur de Dassault Systèmes (SA)
Administrateur d'Artcurial (SA)
Administrateur de Biomérieux (SA)
Administrateur de SIPAREX
Gérant de H Investissements (SARL)
Gérant de HDH (SC)
Gérant de SCI Duquesne (SCI)
Membre du Comité stratégique de HDF (SAS)
Vice-Présidente de la Fondation Serge Dassault
ETRANGER
Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE
Membre du Comité stratégique de Dassault Développement (SAS)

ETRANGER
Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE
Directeur Général Délégué et Membre du Conseil de Surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Rond Point Immobilier (SAS)
Administrateur de Dassault Médias (SA)
Administrateur de Groupe Figaro (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Particulier et Finances Editions (SA)
Président et administrateur de Keynectis (SA)
Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration de Halys (SAS)
Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration d'If Research (SAS) (Wallix)
Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration de TwoOnPark (SAS)
Administrateur de Artcurial (SA)

ETRANGER
Administrateur de Dassault Belgique Aviation (SA)
Administrateur de Gstaad Palace (Suisse)
Administrateur et Président du Conseil de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE
Administrateur de Gaumont (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Véolia Eau – Compagnie Générale des Eaux (SCA)
Censeur de Véolia Environnement (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Bluwan (SA)

ETRANGER
Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE
Membre du Conseil d'administration et Vice-président de Frerejean Frères (SAS)
Membre du Conseil d'administration de FJF Participations (SAS)

ETRANGER
Administrateur de Dassault Belgique Aviation (SA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE
Président et membre du Conseil d'administration d'As de Trèfle (SAS)
Président et membre du Conseil d'administration de Héliceum (SAS)

ETRANGER
Néant

Christian PEUGEOT

né le 9 juillet 1953

Représentant permanent de FFP Invest, membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus par FFP Invest au 31/12/2018 : 1.304.417 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Christian Peugeot, diplômé d'HEC, a effectué sa carrière chez PSA Peugeot Citroën à partir de 1978. En janvier, 2012, il devient Délégué Relations Extérieures et Directeur des Affaires Publiques de PSA Peugeot Citroën. Depuis le 1er janvier 2016, il est Président du Comité des Constructeurs Français d'Automobiles. Depuis 2010, Christian Peugeot est aussi Président de l'UNIFAB (Union nationale des fabricants pour la protection internationale de la propriété intellectuelle), l'association française de lutte contre la contrefaçon.

Adresse professionnelle : 2, rue de Presbourg 75008 Paris

Michel SEYDOUX

né le 11 septembre 1947

Représentant permanent de la société F.M.S. membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Démission le 14 janvier 2019

Date de première nomination : 1^{er} juin 2010

Echéance du mandat en cours : N/A

Nombre de titres de la Société détenus par F.M.S. au 31/12/2018: 469.774 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Michel SEYDOUX a démarré sa carrière comme assistant du Président de l'Organisation Centrale des Camps et Activités de Jeunesse (OCCAJ) de 1968 à 1970. En 1971, il fonde la société Caméra One dont il est le Gérant. Ancien Président de Air Littoral Holding, et du club de Football LOSC Lille, il est actuellement Membre du Conseil de direction de Pathé et Administrateur de Gaumont. Il a produit ou coproduit de nombreux films notamment : F comme Fairbanks de Maurice Dugowson (1976), Don Giovanni de Joseph Losey (1979), Hôtel de France de Patrice Chéreau (1987), Cyrano de Bergerac de Jean-Paul Rappeneau (1990), Urga de Nikita Mikhalkov (1991), Prospero's book de Peter Greenaway (1991), Toxic affair de Philomène Esposito (1993), Smoking et No smoking d'Alain Resnais (1993), Anna et Soleil trompeur de Nikita Mikhalkov (1994), On connaît la chanson d'Alain Resnais (1997), Le barbier de Sibérie de Nikita Mikhalkov (1999), René d'Alain Cavalier (2002), Le filmeur d'Alain Cavalier (2005), Les Ambitieux de Catherine Corsini (2006), Partir de Catherine Corsini (2008), Irène d'Alain Cavalier (2008), Pater d'Alain Cavalier (2011), La danza de la realidad d'Alejandro Jodorowsky (2013), Le Paradis d'Alain Cavalier (2014), Le Caravage d'Alain Cavalier (2015), Le Goût des merveilles d'Eric Besnard (2015) A Bras ouverts de Philippe de Chauveron (2016), Six Portraits XL d'Alain Cavalier (2017).

Adresse professionnelle : 19, rue de la Trémoille 75008 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE

Administrateur et membre du Comité financier et d'audit de FFP (SA)
Administrateur, Vice-Président et Président du Comité Ethique, Gouvernance et Nominations d'Etablissement Peugeot Frères (SA)
Administrateur et membre du Comité stratégique de LISI (SA)
Administrateur de CID (SA)
Administrateur de Groupe PSP (SA)
Président de Auto Moto Cycle Promotion (SA)
Président de AAA DATA (SA)
Président de Comité des Constructeurs Français d'Automobiles
Président de UNIFAB (Association)
Administrateur de UTAC Holding (SAS)
Gérant de BP gestion (SARL)
Gérant de Sté Immobilière La Roche (SC)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant permanent de FFP Invest au Conseil d'administration de SEB SA
Gérant de RP Investissements (SARL)
Vice-Président du FC Sochaux-Montbéliard (SA)
Directeur Général Délégué d'Etablissements Peugeot Frères (SA)
ETRANGER
Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE

Administrateur de Gaumont (SA)
Président de MSI (SAS)
Président de Citadelle Invest (SAS)
Président de Les Cabrettes (SAS)
Président de Socle (SAS)
Membre du Conseil de direction de Pathé (SAS)
Gérant de Camera One (SARL)
Gérant de La Serdinière (SARL)
Gérant de JSI (SC) – jusqu'au 12/03/2018
Gérant de Liberté 25 Citadelle (SC)
Gérant de F.M.S. (SNC)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Comité de direction de Gaya Rive Gauche (SAS)
Président du Conseil d'administration de Socle (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Grand Lille TV (SAS)
Président du Conseil d'administration – Directeur général de LOSC Lille (SA)
Gérant de SCI du Domaine de Luchin (SC)
Administrateur de Groupement de Luchin (GIE sans but lucratif)
Administrateur de Financière Bon (SA)

ETRANGER

Néant

Benoît FOURNIAL

né le 8 juillet 1956

Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et Président du Comité d'audit et des risques

Date de première nomination : 31 août 2006

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement 31/12/2018 : 286 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Monsieur Benoît FOURNIAL, ESSEC, IEP de Paris, ENA. Auditeur puis conseiller référendaire à la Cour des Comptes de 1984 à 1988, il a occupé successivement de 1988 à 1996 les fonctions de Responsable des marchés obligataires, de Directeur des Programmes et des comptes, d'adjoint au Responsable de la Direction centrale des Finances du Groupe Crédit Lyonnais et celle de Directeur Général d'Axa Immobilier de 1997 à 1999.

Après avoir été Président du Directoire du groupe Saggel de 1999 à 2004, créé sous son impulsion, il est depuis 2005 consultant et administrateur indépendant. Il préside plusieurs comités d'audit de sociétés immobilières et financières.

Adresse professionnelle : 21, rue Pierre Nicole - 75005 PARIS

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE

Président de Compagnie de Romas (SAS)
Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de 1001 Vies Habitat (ex Logement Français) (SA)
Membre du Conseil d'administration de Ginkgo (SICAV)
Gérant de SCI Romas Rousselet (SC)
Gérant de SSU (SC)
Représentant permanent de Compagnie de Romas au sein du Conseil de surveillance de Foncia Management SAS (ex Flamingo) et Président du Comité d'audit
Membre du Comité de surveillance et Président du Comité d'audit de New Primonial Holding

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant permanent de Compagnie de Romas au Comité de surveillance et Président du Comité d'audit de Médipôle Sud Santé (SAS)
Membre du Comité stratégique de Consultim Finances (SAS)
Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Klemurs (SCA)
Représentant permanent de Compagnie de Romas au Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Foncia Groupe (SA)
Représentant permanent de Compagnie de Romas au Comité de surveillance et Président du Comité d'audit de SAS Foncia Holding (SAS)
Représentant permanent de Compagnie de Romas au Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de Médipôle Partenaires SA (ex Médipôle Partenaires SAS)
Président du Comité de surveillance de New Primonial Holding
Représentant permanent de la Compagnie de Romas au sein du Comité de surveillance de New Primonial Holding

ETRANGER

Néant

Muriel AUBRY

née le 30 novembre 1962

Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques

Date de première nomination: 19 mai 2015

Echéance du mandat en cours : 2021

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2018 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Muriel AUBRY est une professionnelle de l'immobilier reconnue. Après une expérience de 21 ans dans le groupe Bouygues, elle a été pendant 8 ans Directeur Immobilier du groupe AG2R La Mondiale, où elle a géré un important patrimoine immobilier diversifié. Elle est aujourd'hui Directrice Générale Déléguée de Sefri-Cime.

Adresse professionnelle : 20, Place de Catalogne, 75014 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE

Administrateur de Officiis Properties (SA)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Zublin Immobilière France (SA)

ETRANGER

Représentant permanent de Icones SAS au Conseil d'administration de Banimmo (Belgique)

Anne-Sophie MAISONROUGE

née le 24 juin 1966

Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques

Date de première nomination: 3 mai 2016

Echéance du mandat en cours : 2022

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2018 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Anne-Sophie MAISONROUGE, HEC, a débuté sa carrière chez Pierre et Vacances. Elle a ensuite rejoint Unibail-Rodamco, en qualité d'asset manager, avant d'être nommée directrice générale chez Altarea Cogedim,

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31/12/2018

FRANCE

Présidente de ASM Participations (SAS), elle-même Présidente de TERRANAE (SARL)
Co Gérante de SCI Matmax (SCI)
Co Gérante de SCI Masophie (SCI)
Gérante de ASM Opérations (SARL)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Présidente de Terranae (SARL)

ETRANGER

Néant

où elle a développé la filiale de gestion et d'asset management de centres commerciaux. Elle est la fondatrice et l'actionnaire majoritaire de Terranae, prestataire en immobilier commercial, immobilier d'entreprise et sites logistiques.

Adresse professionnelle : 3-5, Rue des Gravieres, 92200 Neuilly-sur-Seine

Stéphanie CASCIOLA

Née le 12 juin 1977

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination: 10 novembre 2017

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2018 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Madame Stéphanie Casciola, diplômée de l'ESSEC, est actuellement membre du Conseil d'Administration et directrice associée en charge des fonds immobiliers chez LBO France. Elle a commencé sa carrière en 1999 au sein du département fusion-acquisition de Morgan Stanley, à Londres, puis au sein du Fonds immobilier (MSREF) à Paris. Elle a ensuite travaillé chez KPMG à Marseille où elle a contribué au développement du pôle corporate finance, avant de rejoindre LBO France en 2003.

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université, 75007 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS au 31/12/2018

FRANCE
Représentant permanent de LBO France Gestion, Président de OPCI Lapillus I (SICAV)
Président de OPCI Lapillus II (SICAV)
Membre du Conseil de surveillance de Geoxia (SAS)
Membre du Conseil d'administration de Essec Alumni (association)
ETRANGER
Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE
Membre du Comité de Direction de Whiteco (SAS) Membre du Conseil de surveillance de Financière Pira (SAS)
Membre du Comité de Direction de Financière Selec (SAS)
ETRANGER
Néant

Synthèse de la composition du Conseil de surveillance

Prénom, nom et titre	Membre indépendant	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'audit et des risques	Comité stratégique
Laurent DASSAULT* <i>Président du Conseil de surveillance</i>	Non	2006	2024		Membre
Marie-Hélène HABERT DASSAULT* <i>Vice-Présidente et membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2024		
Thierry DASSAULT* <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2024		
Adrien DASSAULT* <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2012	2024		
FFP Invest représentée par Christian PEUGEOT <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2024		Membre
F.M.S., représentée par Michel SEYDOUX <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2010	2022		Membre
Benoît FOURNIAL <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2006	2024	Président	Membre
Muriel AUBRY <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2015	2021	Membre	
Anne-Sophie MAISONROUGE <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2016	2022	Membre	
Stéphanie CASCIOLA <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2017	2024		

* Laurent DASSAULT, Marie-Hélène HABERT-DASSAULT, Thierry DASSAULT et Adrien DASSAULT font tous quatre partie de la famille DASSAULT

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

La Société, ayant pris connaissance des dispositions de l'article L. 225-69 du Code de commerce relatives à la représentation équilibrée des hommes et des femmes dans la composition du Conseil de surveillance, respecte ce principe de représentation équilibrée. La proportion des femmes membres du Conseil de surveillance s'élève à 40%.

Indépendance

En vue d'appliquer la recommandation n°3 du Code MiddleNext relative à la composition du Conseil de surveillance et à la présence de membres indépendants, la situation de chaque membre a été examinée par le Conseil de surveillance au regard des critères du Code MiddleNext repris dans le règlement intérieur pour déterminer la qualification de membre du Conseil de surveillance indépendant.

Quatre membres du Conseil de surveillance représentent directement les intérêts de la famille DASSAULT. Monsieur Christian PEUGEOT représente les intérêts de FFP et Monsieur Michel SEYDOUX ceux de F.M.S..

Quatre membres du Conseil de surveillance sont considérés par le Conseil de surveillance comme indépendants au sens du Code MiddleNext et favorisent la bonne gouvernance du Conseil de surveillance s'agissant de personnes étrangères aux groupes DASSAULT, FFP et Michel SEYDOUX.

Monsieur Benoît FOURNIAL apporte aux délibérations du Conseil de surveillance et à ses travaux son expérience en matière immobilière.

Mesdames Muriel AUBRY, Anne-Sophie MAISONROUGE, et Stéphanie CASCIOLA, qui ont rejoint le Conseil de surveillance respectivement en 2015, 2016 et 2017 en qualité de membres indépendants et professionnelles de l'immobilier, apportent aux travaux du Conseil de surveillance et à ses délibérations toute leur expertise.

Le Code MiddleNext recommande que le Conseil de surveillance accueille au moins deux membres indépendants. La Société considère qu'elle applique largement cette recommandation n°3 puisqu'elle en dispose du double.

Informations sur les membres du Conseil de surveillance

Conformément à la recommandation n°8 du Code MiddleNext, une information sur l'expérience et la compétence de chaque membre du Conseil de surveillance est communiquée lors de la nomination ou du renouvellement de chaque membre qui fait l'objet d'une résolution distincte.

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

En conformité avec la recommandation n°10 du Code MiddleNext, chaque membre du Conseil de surveillance de la Société reçoit un montant de jetons de présence en fonction de son assiduité au Conseil de surveillance et aux comités spécialisés (Comité stratégique et Comité d'audit et des risques) le cas échéant. Le Conseil de surveillance du 23 novembre 2006 a décidé que la somme globale arrêtée par l'Assemblée générale est à répartir proportionnellement entre les membres présents à chaque Conseil de surveillance.

Durée des mandats des membres du Conseil de surveillance

La recommandation n°9 du Code MiddleNext ne fixe pas de durée de mandats pour les membres du Conseil de surveillance. En revanche, il est recommandé que le Conseil de surveillance veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de la Société, dans les limites fixées par la loi.

Les membres du Conseil de surveillance de la Société sont nommés pour une durée légale de six ans conformément à l'article 16 des statuts. Cette durée est adaptée à l'activité et la stratégie de la Société.

La composition du Conseil de surveillance de la Société permet la réunion de compétences reconnues, notamment immobilières et financières, qui apportent une contribution de qualité lors des débats et des prises de décisions. La bonne gouvernance d'entreprise est assurée par cette diversité des compétences et des expériences des membres du Conseil de surveillance, leur disponibilité et leur implication.

4.3.2 Fonctionnement du Conseil de surveillance

Président et Vice-Président du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit un Président parmi ses membres.

Lors de sa réunion du 3 mai 2018, le Conseil de surveillance a élu Monsieur Laurent DASSAULT en qualité de Président du Conseil de surveillance.

Aux termes de la loi, le Président est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le Vice-Président.

Lors de sa réunion du 3 mai 2018, le Conseil de surveillance a élu Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT en qualité de Vice-Président du Conseil de surveillance.

Fonctionnement et organisation du Conseil de surveillance

En application de son choix de se référer au Code MiddleNext, le Conseil de surveillance a adopté lors de sa séance du 15 avril 2011 un règlement intérieur complétant les règles de fonctionnement découlant de la loi et des statuts.

Ce règlement, mis à jour le 12 novembre 2012, le 26 mars 2015, le 8 novembre 2016, le 14 mars et le 10 novembre 2017, portant, conformément à la recommandation n°7 du Code MiddleNext, notamment sur la composition, le rôle et le fonctionnement du Conseil de surveillance, les missions et le rôle du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques, les devoirs de ses membres, les modalités de protection des dirigeants sociaux et les règles de détermination de la rémunération de ses membres, est disponible au siège social de la Société.

Le Conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois par an et plus si l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président.

Pour leur permettre de préparer utilement les réunions et conformément à la recommandation n°4 du Code MiddleNext, le Président s'est efforcé de communiquer aux membres les documents et informations nécessaires trois jours au moins avant les séances par courrier postal et/ou électronique. De plus, le Président a fait suite aux demandes des membres portant sur l'obtention d'éléments complémentaires.

Lors de la réunion du Conseil de surveillance, un dossier développant chacune des questions mises à l'ordre du jour est remis à chaque membre du Conseil de surveillance.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de surveillance et aux Commissaires aux comptes. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil de surveillance, le Vice-Président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Délibérations du Conseil de surveillance

Le Président convoque les membres du Conseil de surveillance aux séances par écrit trois jours à l'avance, ou verbalement et sans délai si tous ses membres y consentent.

En cas d'absence du Président, le Conseil de surveillance est présidé par la Vice-Présidente.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont soumises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Evaluation du Conseil de surveillance

Suivant la recommandation n°11 du Code MiddleNext et dans la poursuite des échanges de points de vue d'ores et déjà instaurés dans la pratique, la Société a adopté le principe d'une évaluation du Conseil de surveillance par ses membres indépendants lors de sa séance du 6 décembre 2010.

Le règlement intérieur organise les termes de cette évaluation.

Le fonctionnement du Conseil de Surveillance fait l'objet d'une évaluation annuelle au moment de l'arrêté des comptes. Celle-ci prend la forme d'une auto-évaluation sur la base d'un questionnaire remis à chacun

des membres. Un membre du Conseil de surveillance indépendant assure la centralisation et la synthèse des réponses reçues.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni six fois. Le taux moyen de présence a été de 88 %.

4.3.3 Rôle du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. Les règles relatives au rôle du Conseil de surveillance sont fixées par la loi et les statuts de la Société.

Attributions du Conseil de surveillance

Les pouvoirs du Conseil de surveillance sont ceux qui lui sont conférés par la loi.

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il autorise les opérations prévues à l'article 14.2 des statuts de la Société, dont la liste est reprise au paragraphe 4.2.3 du présent Document de référence, qui sont soumises à son accord préalable.

Il autorise également les conventions réglementées, conformément aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce et réexamine annuellement les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice, conformément à l'article L225-88-1 du Code de commerce.

Une fois par trimestre, il entend le rapport d'activité du Directoire que ce dernier est tenu de lui présenter.

A toute époque de l'année, il opère les contrôles qu'il juge opportuns et se fait communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Après clôture de l'exercice social, il vérifie et contrôle les comptes annuels et consolidés et le rapport de gestion du Directoire et présente à l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires un rapport sur le gouvernement d'entreprise ainsi que ses observations sur le rapport annuel du Directoire et sur les comptes de l'exercice.

4.3.4 Comités du Conseil de surveillance

Comité stratégique

Un Comité stratégique a été créé par décision du Conseil de surveillance du 31 août 2006, aux fins de faciliter le travail du Conseil de surveillance avec le Directoire et d'assister le Conseil de surveillance dans ses choix d'investissement et de stratégie, étant rappelé que le Directoire ne peut notamment réaliser les opérations suivantes sans l'autorisation préalable du Conseil de surveillance pour :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier ;
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation ;
- créer une filiale, adhérer à un GIE.

Les membres du Comité stratégique sont chargés d'analyser les dossiers d'investissement proposés par le Directoire, afin d'émettre une recommandation à l'attention du Conseil de surveillance.

Le Comité stratégique est composé de quatre membres :

- Monsieur Laurent Dassault
- Monsieur Benoît FOURNIAL
- F.M.S. représentée par Monsieur Michel SEYDOUX
- FFP Invest représentée par Monsieur Christian PEUGEOT

Le Comité stratégique s'est formellement réuni deux fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le taux de présence à ce Comité a été de 88 %.

Comité d'audit et des risques

Un Comité d'audit et des risques a été créé par décision du Conseil de surveillance du 12 novembre 2012.

Le Comité d'audit et des risques est constitué de trois membres indépendants choisis par le Conseil de surveillance en raison de leur compétence en matière financière, comptable et immobilière.

Le Comité d'audit et des risques est composé des trois membres suivants :

- Monsieur Benoît FOURNIAL, Président
- Madame Muriel AUBRY
- Madame Anne-Sophie MAISONROUGE

Organisation du Comité d'audit et des risques

Le Comité d'audit et des risques se réunit avant chaque réunion du Conseil de surveillance dont l'ordre du jour comporte l'arrêté ou l'examen des comptes sociaux semestriels ou annuels, et, le cas échéant, des comptes consolidés, et, le cas échéant, le bilan de la gestion financière ou de la présentation des comptes prévisionnels de l'exercice à venir.

Le Directoire communique au Comité d'audit et des risques tout document de nature à éclairer l'opinion de ses membres.

Missions du Comité d'audit et des risques

Le Comité d'audit et des risques assiste le Conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de l'activité de la Société.

Il assure plus particulièrement le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière, et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de 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, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission en tenant compte des constatations et conclusion du Haut conseil du commissariat aux comptes ;
- du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- du processus d'appel d'offres des Commissaires aux comptes.

Il approuve la fourniture de services autres que la certification des comptes.

Il émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale. Il rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée. Il prend part à la procédure d'appel d'offre mis en œuvre pour la désignation des Commissaires aux comptes.

Il rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions. Il rend également compte de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Plus particulièrement, le Comité d'audit et des risques devra :

Concernant la politique comptable et contrôle interne :

- procéder, avant l'examen des comptes sociaux annuels, et le cas échéant, des comptes consolidés, par le Conseil de surveillance, à la revue de tous les états financiers, semestriels et annuels, sociaux et, le cas échéant, consolidés, y compris leurs annexes et présenter au Conseil de surveillance ses observations ;
- s'assurer de la pertinence du choix des méthodes et des procédures comptable décidées par la Société et de vérifier leur juste application ;
- contrôler le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société ;

- s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle de données permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes sociaux annuels, et le cas échéant des comptes consolidés de la Société.

Concernant le contrôle externe :

- soumettre au Conseil de surveillance des recommandations concernant les Commissaires aux comptes en vue de leur nomination ou de leur renouvellement par l'Assemblée générale des actionnaires, analyser et émettre un avis sur la définition, l'étendue et le calendrier de leur mission et leurs honoraires ; à cet égard, s'assurer de l'organisation d'une procédure de sélection, examiner le dossier d'appel d'offre, s'assurer de l'indication de critères de sélection transparents et non discriminatoires utilisés pour évaluer l'offre et la qualité, participer à l'oral de sélection et formuler une recommandation écrite à l'attention du Conseil de surveillance ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes, en approuvant les services autres que la certification des comptes, en examinant les mesures de sauvegarde prises par les Commissaires aux comptes, la déclaration d'indépendance des Commissaires aux comptes et le reporting des missions autres que la certification des comptes réalisées par les Commissaires aux comptes et leurs réseaux ;
- entendre les Commissaires aux comptes à l'issue de leurs travaux.

Concernant l'analyse et prévention des risques :

- analyser tout litige, y compris fiscal, de nature à avoir un impact significatif sur les comptes sociaux et le cas échéant, sur les comptes consolidés de la Société ou sur sa situation financière ;
- examiner l'exposition aux risques financiers significatifs de la Société ;
- examiner les expertises immobilières et entendre les experts à l'issue de leurs travaux ;
- vérifier l'application satisfaisante des contrôles internes ;

Le Comité d'audit et des risques s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le taux de présence à ce Comité a été de 75 %.

4.3.5 Déontologie des membres du Conseil de surveillance

En conformité avec la recommandation n°1 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société reprend dans son article 5 les dispositions relatives à la déontologie des membres du Conseil de surveillance.

Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil de surveillance, qu'elle soit membre du Conseil de surveillance ou représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de surveillance, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil de surveillance, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, et, d'autre part, la Société.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société, un membre du Conseil (ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil de surveillance est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil de surveillance et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

Devoir de confidentialité et d'abstention

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil de surveillance est astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L.225-92 du Code de commerce, et doit en préserver strictement la confidentialité.

Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

A cet égard, un Code de Déontologie Boursière relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié et le manquement d'initié, entré en vigueur le 22 février 2017, a vocation à rappeler les règles et définir les principes de fonctionnement relatifs à la politique de communication financière et à la prévention du risque d'initiés et ce, en conformité avec les valeurs de la Société, et pour objectif de sensibiliser l'ensemble des dirigeants et des collaborateurs de la Société sur leurs obligations en la matière mais également de prévenir toute mise en cause éventuelle de ces derniers, sur le fondement des prescriptions législatives et réglementaires applicables.

Ce Code de Déontologie Boursière remplace le code relatif aux informations privilégiées et aux opérations sur titres de la Société entré en vigueur en janvier 2007 et mis à jour en octobre 2009 et novembre 2012 afin d'informer des lois et règlements applicables à la détention, à la communication et à l'exploitation d'une information privilégiée ainsi qu'aux opérations sur titres effectuées par les dirigeants et assimilés et par leur proche.

Participation au capital

Chaque membre du Conseil de surveillance est actionnaire à titre personnel.

4.4 Rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce et à la position-recommandation AMF n°2014-14 du 2 décembre 2014 modifiée le 13 avril 2015 (Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes, il est présenté ci-après la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

La structure actuelle de la rémunération des mandataires sociaux et des dirigeants mandataires sociaux de la Société est en ligne avec le Code MiddleNext actualisé en 2016.

Le Conseil de surveillance, qui avait fixé la rémunération des membres du Directoire lors de leur nomination, avait décidé que les membres du Directoire n'auraient pas de rémunération dans l'immédiat, mais qu'en revanche ils seraient remboursés, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions.

Conformément à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver le principe de non rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat, ces derniers ayant toutefois droit au remboursement, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions. Le texte du projet de résolution figure au paragraphe 6.1 du Document de référence.

Il est rappelé qu'il n'existe aucune rémunération variable ou exceptionnelle.

A l'exception des jetons de présence prévus à l'article L. 225-83 du Code de commerce et par l'article 18 des statuts de la Société, les membres du Conseil de surveillance n'ont aucune autre rémunération. Lors de l'Assemblée générale du 3 mai 2018, il a été décidé d'allouer au Conseil de surveillance, au titre des jetons de présence, une somme fixe de 90.000 €.

Conformément à l'article L. 225-82-2 du Code de commerce, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver le principe que les membres du Conseil de surveillance n'ont droit à aucune rémunération à raison de leur mandat, à l'exception des jetons de présence. Le texte du projet de résolution figure au paragraphe 6.1 du Document de référence.

Il sera également proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver l'allocation de jetons de présence pour les membres du Conseil de surveillance pour un montant global de 90.000 €. Comme chaque année, il appartiendrait au Conseil d'en assurer la répartition.

Il est précisé conformément à l'article L. 225-37-3 qu'il n'a été attribué, au cours de l'exercice 2018, aucun titre de capital, titre de créances, titre donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société ou des sociétés contrôlées.

Par ailleurs, il n'existe aucun engagement de retraite pour les mandataires sociaux.

Il est précisé que les tableaux 4 à 10 de la position-recommandation AMF n°2014-14 du 2 décembre 2014 (Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes) n'ont pas été reproduits dans le présent Document de référence dans la mesure où, au cours des deux derniers exercices :

- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 4) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée par l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux (tableau 5) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement à l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 6) ;
- aucune action attribuée gratuitement n'est devenue disponible pour l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 7) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée (tableau 8) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires ou n'a été levée par ces derniers (tableau 9) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement (tableau 10).

Tableau n°1 de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

En euros	Exercice 2018		Exercice 2017	
	par la Société	par GIMD qui contrôle* la Société	par la Société	par GIMD qui contrôle* la Société
Rémunérations versées				
Olivier COSTA DE BEAUREGARD Président du Directoire				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		921 298		870 879
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY Membre du Directoire et Directeur général				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		181 718		169 622
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
Carole FIQUEMONT Membre du Directoire				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		361 401		332 195
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
Josée SULZER Membre du Directoire				
Rémunérations dues au titre de l'exercice		305 817		283 513
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice				
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice				
TOTAL		1 770 234		1 656 209

* au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Tableau n°2 récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

En euros	Exercice 2018				Exercice 2017			
	Montants dus		Montants versés		Montants dus		Montants versés	
	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société	Par la Société	Par GIMD qui contrôle* la Société
Olivier COSTA DE BEAUREGARD Président du Directoire								
Rémunération fixe		918 231		918 231		868 009		868 009
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence		27 286		27 286		28 137		28 137
Avantages en nature		3 067		3 067		2 870		2 870
TOTAL		948 584		948 584		899 016		899 016
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY Membre du Directoire et Directeur général								
Rémunération fixe		178 539		178 539		166 451		166 451
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence								
Avantages en nature		3 179		3 179		3 171		3 171
TOTAL		181 718		181 718		169 622		169 622
Carole FIQUEMONT Membre du Directoire								
Rémunération fixe		356 844		356 844		327 679		327 679
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence								
Avantages en nature		4 557		4 557		4 516		4 516
TOTAL		361 401		361 401		332 195		332 195
Josée SULZER Membre du Directoire								
Rémunération fixe		302 466		302 466		280 171		280 171
Rémunération variable annuelle								
Rémunération variable pluriannuelle								
Rémunération exceptionnelle								
Jetons de présence								
Avantages en nature		3 351		3 351		3 342		3 342
TOTAL		305 817		305 817		283 513		283 513

* au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

**Tableau n° 3 sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues
par les mandataires sociaux non dirigeants**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants dus au titre de l'exercice 2018 et versés en 2019	Montants dus au titre de l'exercice 2017 et versés en 2018
Laurent DASSAULT Président du Conseil de surveillance et membre du Comité stratégique		
Jetons de présence	7 050,60€	10 625 €
Autres rémunérations		
Nicole DASSAULT Vice-Présidente du Conseil de surveillance jusqu'au 2 novembre 2017		
Jetons de présence	-	0 €
Autres rémunérations		
Marie-Hélène HABERT-DASSAULT Vice-Présidente du Conseil de surveillance depuis le 3 mai 2018		
Jetons de présence	3 508,93 €	-
Autres rémunérations		
Adrien DASSAULT Membre du Conseil de surveillance		
Jetons de présence	5 175,60 €	2 708,33 €
Autres rémunérations		
GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT représentée par Marie-Hélène HABERT-DASSAULT Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 3 mai 2018		
Jetons de présence	833,33 €	3 125 €
Autres rémunérations		
Thierry DASSAULT Membre du Conseil de surveillance depuis le 3 mai 2018		
Jetons de présence	3 270,83 €	-
Autres rémunérations		
Jean-Philippe PEUGEOT Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique jusqu'au 3 mai 2018		
Jetons de présence	0€	7 083,33 €
Autres rémunérations		
Christian PEUGEOT représentant permanent de FFP Invest Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique depuis le 3 mai 2018		
Jetons de présence	7 779,76 €	-
Autres rémunérations		
F.M.S. représentée par Michel SEYDOUX Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique		
Jetons de présence	9 550,60 €	12 291,67 €
Autres rémunérations		
Benoît FOURNIAL Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et Président du Comité d'audit et des risques		
Jetons de présence	25 800,60 €	16 458,33 €
Autres rémunérations		
Bruno GRIMAL Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 3 mai 2018		
Jetons de présence	833,33 €	3 958,33 €
Autres rémunérations		
Muriel AUBRY Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques		
Jetons de présence	10 175,60 €	7 291,67 €
Autres rémunérations		
Anne-Sophie MAISONROUGE Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques		
Jetons de présence	11 916,67 €	6 458,33 €
Autres rémunérations		
Stéphanie CASCIOLO Membre du Conseil de surveillance depuis le 10 novembre 2017		
Jetons de présence	4 104,17 €	0€
Autres rémunérations		
TOTAL	90 000 €	70 000 €

Tableau n° 11 sur les dirigeants mandataires sociaux

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Olivier COSTA DE BEAUREGARD Président du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY Membre du Directoire et Directeur général Début de mandat 10/09/2014 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X
Carole FIQUEMONT Membre du Directoire Début de mandat 11/05/2011 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X
Josée SULZER Membre du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X

4.5 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale

A la date du présent Document de référence, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire, et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autre en vertu duquel l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

4.6 Déclarations concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance

A la connaissance de la Société, aucun des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société n'a, au cours des cinq dernières années, fait l'objet de ou a été associé à :

- une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.7 Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance du 18 mars 2019 a procédé à la cooptation de Monsieur Jean-Baptiste DUZAN, Directeur Général de la société HORIZON SAS (holding familiale de Monsieur Henri SEYDOUX) en remplacement de la société F.M.S. représentée par Monsieur Michel SEYDOUX, démissionnaire de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance, en qualité de membre du Conseil de surveillance pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il est rappelé que la société HORIZON SAS a fait l'acquisition auprès de F.M.S. de 469.774 titres Immobilière Dassault le 11 janvier 2019 et détient à ce jour 9,14% de la Société.

Monsieur Jean-Baptiste DUZAN, né en 1946, est diplômé de l'Ecole Polytechnique. Il a commencé sa carrière en 1970 à la Citibank, puis l'a poursuivie en entrant chez Renault où il a occupé plusieurs fonctions à partir de 1982 : Directeur des Services Financiers de Renault VI, Directeur Financier de DIAC, Directeur des Affaires Financières de Renault et Directeur du Projet Véhicule Safrane. A partir de 1992, il devient membre du Comité de Direction de Renault et occupe la fonction de Directeur des achats et Chairman et fondateur de Renault Nissan Purchasing Organization puis Group Controller. Il est rattaché à partir de 2003 au CEO Carlos Ghosn et est administrateur et président du Comité des comptes et de l'audit de Renault Credit International. A compter de 2009, il devient consultant indépendant et est nommé membre du Conseil d'administration (et du comité des comptes et de l'audit) de AB Volvo et du Conseil d'administration de Nissan. Entre 2011 et 2015, il occupe aussi la position de senior advisor de Lazard Frères. Depuis 2016, outre la gérance de sa société Duzan Conseil, il est Directeur Général d'Horizon, holding familiale d'Henri Seydoux.

Il sera proposé à l'Assemblée générale mixte appelée à se tenir le 13 mai 2019 de ratifier cette cooptation.

4.8 Liste des contrats et conventions

4.8.1 Contrats importants

Au cours de l'année 2018, la Société a acquis 95,09% des actions de la société C.P.P.J. détenant le Portefeuille Jouffroy composé principalement du Passage Jouffroy, d'un immeuble partiellement en cours de rénovation situé 22 rue Chauchat à Paris 9^{ème} et de multiples lots commerciaux détenus en copropriété pour une valeur globale des immeubles proche de 145M€.

La valorisation de ce portefeuille a été confiée à un asset manager, sur une période de 5 ans, qui aura la charge du suivi des négociations locatives et des travaux.

4.8.2 Conventions règlementées

Conformément à l'article L. 225-88-1 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a procédé à l'examen annuel des conventions relevant des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- convention de prestation de services avec Dassault Belgique Aviation,
- convention de prestation de services conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- convention de mise à disposition de personnel conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- contrat de bail conclu avec Groupe Industriel Marcel Dassault pour des locaux du 9, rond-point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris ;
- polices d'assurance Responsabilité Civile des dirigeants et Dommages aux biens.

La description de ces conventions figure dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés dans le paragraphe 6.2 du Document de référence.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le Conseil de surveillance a autorisé la conclusion d'une convention d'avance en compte courant au bénéfice de sa filiale C.P.P.J..

Le Conseil de surveillance a également autorisé le renouvellement par tacite reconduction de deux mandats de gestion conclus avec Groupe Industriel Marcel Dassault.

Ces trois conventions devront être soumises à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à se tenir le 13 mai 2019 et sont détaillées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au paragraphe 6.2 du Document de référence.

4.8.3 Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce

Aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2018, directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, le directeur général ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la Société et d'autre part une autre société dont la Société posséderait directement ou indirectement plus de la moitié du capital par la Société, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

4.8.4 Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société

A l'exception des conventions de prestations de services et de mise à disposition de personnel conclues entre la Société et la société Groupe Industriel Marcel Dassault, visées au paragraphe 4.8.2 du présent Document de référence, la Société n'a pas conclu d'autre contrat de service liant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages.

4.9 Délégations et autorisations octroyées au Directoire

Délégations accordées au Directoire	Montant maximal	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation en 2018
Par l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018			
Dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions	27.500.000 €	18 mois (2 novembre 2019)	Paragraphe 2.8 du Document de Référence
Par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2017			
Dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital soit par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves et bénéfices	19.115.923 € (plafond ne s'appliquant pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves)	26 mois (9 juillet 2019)	Néant
Dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions	10 % du capital	24 mois (9 mai 2019)	Néant
Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-6 alinéa 1 et L. 225-138-1 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital en faveur des salariés adhérant à un PEE, PEI ou PERCO	3% du capital	Résolution rejetée par l'AGM du 10 mai 2017	

4.10 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Structure du capital de la Société

Le capital de la Société est uniquement composé d'actions ordinaires jouissant toutes des mêmes droits. Il n'existe pas d'actions de préférence.

La structure du capital est détaillée au paragraphe 5.4.1 du présent Document de référence.

Restrictions à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions résultant des statuts ou de conventions portées à la connaissance de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent aucune clause restreignant l'exercice des droits de vote et/ou le transfert d'actions.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce (participations significatives et d'autocontrôle)

Participations significatives (article L. 233-7 du Code de commerce)

Seuils atteints au 31/12/2018	En capital	En droits de vote
Groupe Industriel Marcel Dassault	1/2	1/2
FFP Invest	3/20 ^{èmes}	3/20 ^{èmes}
F.M.S.	1/20 ^{ème}	1/20 ^{ème}

Participations d'autocontrôle (article L.233-12 du Code de commerce)

Néant

Mécanismes de contrôle prévus dans le cadre d'un éventuel système d'actionnariat du personnel

Néant.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction et de surveillance, ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance résultent de la loi et des statuts de la Société.

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance, ils peuvent être révoqués par le Conseil de surveillance ou par l'Assemblée générale ordinaire. Ils peuvent être choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux. Leur révocation est libre. Toutefois, tout membre du Directoire révoqué sans juste motif peut demander à la Société des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il subit de ce fait (article L.225-61 alinéa 1 du Code de commerce).

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés et sont révocables *ad nutum* par l'Assemblée générale ordinaire. La nomination par cooptation, suite à décès ou démission, est possible dans la mesure où le nombre de membres restant en fonction est supérieur ou égal au minimum prévu par la loi (trois membres). La cooptation est soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire.

Modification des statuts de la Société

La modification des statuts de la Société relève de la compétence exclusive de l'Assemblée générale extraordinaire, à l'exception du transfert du siège social dans un endroit du même département ou d'un département limitrophe qui peut résulter d'une décision du Conseil de Surveillance soumise à ratification par l'assemblée générale ordinaire.

Accords conclus par la Société qui peuvent être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle

Sont concernés les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas ainsi que les conventions visées au paragraphe 4.8.2 du présent Document de référence, à savoir :

- mandats de gestion conclus avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- convention de prestation de services conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- convention de mise à disposition de personnel conclue avec Groupe Industriel Marcel Dassault,
- contrat de bail conclu avec Groupe Industriel Marcel Dassault pour des locaux au 9, rond-point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris ;
- polices d'assurance Responsabilité Civile des dirigeants et Dommages aux biens ;
- convention de prestation de service conclue avec Dassault Belgique Aviation.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés si leurs fonctions ou emplois prennent fin en raison d'une offre publique

Néant.

4.11 Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales de la Société dont les règles de fonctionnement sont fixées à l'article 22 des statuts de la Société.

4.12 Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 6 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a, lors de sa séance du 18 mars 2019, examiné les comptes annuels et les comptes consolidés de la Société de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été arrêtés par le Directoire et entendu le compte rendu de l'activité sociale dudit exercice présenté par le Directoire ainsi que le rapport du Comité d'audit et des risques.

Lors de cette séance, le Conseil de surveillance a, en outre, examiné dans son intégralité le rapport du Directoire tel qu'il sera présenté lors de l'Assemblée générale mixte.

L'examen des comptes annuels et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et du rapport du Directoire n'appelle aucune observation particulière de la part du Conseil de surveillance.

5. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

5.1 Renseignements de caractère général

5.1.1 Historique de la Société

1999

La Société a commencé à constituer un patrimoine immobilier à la fin de l'année 1999, dès lors qu'elle a été contrôlée par le groupe familial DASSAULT qui cherchait à acquérir une structure cotée pour développer une foncière propriétaire d'un parc immobilier diversifié.

La Société (initialement dénommée FINALENS) a été constituée en 1929 par la Société des Mines de Lens. Après avoir exercé une activité industrielle, elle est devenue un holding détenant des participations industrielles, qui ont été cédées au fil du temps. Lors de son acquisition par le groupe familial DASSAULT, auprès de Total, FINALENS n'exerçait plus d'activité.

En octobre 1999, la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc, filiale à 99,90% de Groupe Industriel Marcel Dassault a acquis 91,58% du capital de FINALENS et lancé une garantie de cours sur les actions résiduelles. Immobilière Argenteuil Le Parc a été absorbée par Groupe Industriel Marcel Dassault en 2008.

FINALENS a, par la suite, été rebaptisée IMMOBILIERE DASSAULT SA et a procédé à des investissements immobiliers.

2006

Les sociétés Foncière, Financière et de Participations (FFP)⁷ et Valmy FFP⁸ sont entrées dans le capital de la Société de la façon suivante :

- En juin 2006, Valmy FFP a reçu 153.120 actions de la Société émises à son profit en échange d'un apport immobilier.
- En juillet 2006, FFP a acquis auprès de la Compagnie Financière Edmond de Rothschild 57.100 actions de la Société.

Au terme de ces deux opérations, FFP et Valmy FFP détenaient 19,60% du capital de la Société.

2009

En décembre 2009, le groupe familial de Monsieur Michel SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société F.M.S. a acquis 220.000 actions représentant 5,093% du capital de la Société.

2014

En novembre 2014, la Société est devenue associée à 100% de la SCI 61 Monceau constituant ainsi le groupe Immobilière Dassault.

2018

En novembre 2018, la Société a pris une participation majoritaire (95,09%) dans la société C.P.J..

2019

En janvier 2019, le groupe familial de Monsieur Henri SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société Horizon SAS a acquis 469.774 auprès de F.M.S. portant sa participation initiale de 2,02% à 9,14% du capital de la Société.

5.1.2 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Immobilière Dassault SA.

⁷ FFP est une société cotée. FFP Invest, qui détient depuis novembre 2013 directement les actions de la Société, est une filiale à 100% de FFP.

⁸ Valmy FFP était une filiale à 100% de FFP.

Elle portait auparavant la dénomination de "Société Financière et Industrielle de Lens" – FINALENS. La dénomination sociale a été modifiée par une décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 1999.

5.1.3 Registre du Commerce et des Sociétés

La Société est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 783 989 551 et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Son code activité est le 6820B.

5.1.4 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour une durée de 99 ans sous la forme d'une société anonyme, primitivement régie par la loi du 24 juillet 1867.

Les statuts ont été mis en harmonie avec les dispositions du Code de commerce et de la loi n°2001-420 du 15 mai 2001, par décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2002. Le changement de gouvernance voté lors de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2006 a entraîné une refonte totale des statuts.

5.1.5 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel DASSAULT, 75008 Paris (bureau pris en location) et est identifié sous le numéro SIRET 783 989 551 00040. Son numéro de téléphone est : +33 (1) 53 76 93 00.

Depuis l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006, la Société fonctionne sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

La Société est soumise au droit français.

5.1.6 Organisation opérationnelle

Le Directoire est composé de quatre membres. Il est responsable de l'ensemble des décisions adoptées par la Société dans tous les domaines.

Par ailleurs, à la clôture de l'exercice, IMMOBILIERE DASSAUT comporte six salariés en charge de la gestion locative, technique et administrative de la Société et trois salariés employés d'immeuble.

La Société fait appel, dans le cadre de deux conventions, à des prestations d'ordre technique en matière immobilière, comptable, juridique et financière fournies par la société Groupe Industriel Marcel Dassault.

5.1.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage

La Société peut être impliquée, dans le cadre normal de ses activités, dans des procédures judiciaires, d'arbitrage, gouvernementales ou administratives. Toutefois, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens, ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Renseignements complémentaires

5.2.1 Objet social de la Société

Conformément à l'article 3 des statuts de la Société, modifié par l'Assemblée générale mixte du 26 juin 2008, la Société a pour objet :

de faire en France et à l'étranger toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pour elle-même ou pour le compte de tiers, et notamment :

- l'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou biens et droits immobiliers ; toutes opérations destinées à mettre en valeur le patrimoine immobilier et la prise de participation dans toutes sociétés détentrices d'un patrimoine immobilier ou administrant de tels biens ;

- l'administration de biens, les conseils liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, la gestion immobilière, le syndic de copropriété, l'activité de transactions sur biens immobiliers ou sur titres de sociétés à prépondérance immobilière ;
- la prise d'intérêts dans toutes opérations ou affaires financières, commerciales, industrielles ou foncières, soit directement, soit par achats ou par constitution et gestion d'un portefeuille de titres ou valeurs de toutes sortes, françaises et étrangères, soit par souscription ou par voie d'apports, soit sous toutes autres formes ;
- la création de sociétés nouvelles ; l'augmentation de capital, la fusion, l'achat, la vente et l'affermage de tout ou partie de l'actif de sociétés existantes ;
- la création, la souscription ou l'acquisition, la gestion, l'émission, la cession ou la vente au comptant, à terme ou suivant toutes modalités, de tous bons, obligations ou titres, hypothécaires ou autres, de toutes parts d'intérêts, valeurs ou autres droits sociaux ; la garantie et l'aval d'obligations souscrites par les tiers en euros ou en monnaie étrangère ;
- toutes opérations d'escompte, de reports, prêts, crédits, avances ou autres et d'une manière générale toutes opérations de finance ou de trésorerie ;
- l'obtention, l'acquisition, l'exploitation, soit directement, soit indirectement, ainsi que la cession de toutes concessions, autorisations, licences ou brevets ;
- la participation directe ou indirecte à la constitution, la représentation, l'exploitation, la gestion et l'administration de toutes affaires, entreprises, associations, sociétés, de tous syndicats ou groupements.

Pour l'exercice de son objet social, la Société est titulaire d'une carte professionnelle « gestion » et « transaction ».

5.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes

Depuis la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions nominatives détenues depuis plus de deux ans, décidée par les Assemblées spéciale et générale du 26 juin 2008, il n'existe plus de privilège attaché aux actions de la Société. L'Assemblée générale du 19 mai 2015 a décidé de maintenir le principe selon lequel chaque action de la Société donne droit à une voix conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce institué par l'article 7 de la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle.

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, le droit de vote attaché aux actions de la Société est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action de la Société donne droit à une voix. Les actions de la société (y compris les actions de la Société qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas de droit de vote double conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce. En outre, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Conformément à l'article 23 des statuts de la Société, chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1^{er} janvier et expire le 31 décembre.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les actionnaires, proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserve facultatifs, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'Assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou en partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée générale, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.2.3 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

5.2.4 Assemblées générales

Suivant l'article 22 des statuts de la Société, les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la forme soit d'une inscription nominative, soit du dépôt de ses titres au porteur aux lieux mentionnés dans l'avis de convocation. Ces formalités doivent être accomplies dans les délais prescrits par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par un vice-président ou par un membre du Conseil de surveillance spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Le vote a lieu à main levée. Toutefois, le scrutin secret est de droit s'il est réclamé par les membres du bureau ou par des actionnaires représentant au moins le dixième du capital social.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

5.2.5 Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle

Néant.

5.2.6 Franchissement de seuils statutaires

Suivant l'article 7 paragraphes 4 et 5 des statuts de la Société, chaque actionnaire venant à détenir directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-7 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant un pourcentage de participation au moins égal à 2,5% du capital social ou à un multiple de ce pourcentage est tenu de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre d'actions qu'il possède.

Cette déclaration devra être effectuée conformément à la législation en vigueur, et le défaut de notification sera assorti des sanctions de l'article L. 233-14 du Code de commerce à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5% au moins du capital de la Société.

5.3 Renseignements de caractère général concernant le capital social

5.3.1 Montant du capital social

A la date du présent Document de référence, le capital social de la Société est de 40.253.936,60 €. Il est divisé en 6.599.006 actions de 6,10 € chacune. Les actions de la Société sont entièrement souscrites et intégralement libérées.

5.3.2 Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales

En application de l'article L. 225-211 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2018, la Société n'a procédé à aucune acquisition de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-208 du Code de commerce (rachat d'actions pour faire participer les salariés au résultat de l'entreprise par attribution d'actions).

Une délégation de pouvoir a été accordée au Directoire par l'Assemblée générale du 3 mai 2018, pour une durée de dix-huit mois conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce afin de procéder à l'achat en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminerait, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le prix maximum de rachat a été fixé à 55 € par action, et le montant maximal de l'opération à 27.500.000 €.

Nous vous rappelons également que le Directoire a conclu un contrat de liquidité avec les sociétés Oddo & Cie et Oddo Corporate Finance.

A la clôture de l'exercice 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 2.600 titres pour une valeur brute comptable de 137.444,12 € et de 196.658,00 € en espèces.

A la date du 31 décembre 2018, la valeur de ces titres, au regard de la moyenne du cours de bourse de clôture de décembre 2018, s'élève à 137.592,00 €.

5.3.3 Evolution du capital social

Au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2009, le capital de la Société s'élevait à 26.349.633,20 €, composé de 4.319.612 actions d'une valeur nominale de 6,10 €.

Au 31 décembre 2010, suite à une augmentation de capital de 25,9 M€ avec maintien du droit préférentiel de souscription, le capital de la Société était composé de 6.047.456 actions et s'élevait à 36.889.481,60 €.

Au cours de l'exercice 2015, 106.774 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2014. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2015, ont été livrées le 25 juin 2015 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.154.230.

Au cours de l'exercice 2016, 113.286 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2015. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2016, ont été livrées le 27 mai 2016 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.267.516.

Au cours de l'exercice 2017, 149.598 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2016. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2017, ont été livrées le 30 mai 2017 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.417.114.

Au cours de l'exercice 2018, 181.892 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende 2017. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2018, ont été livrées le 29 mai 2018 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.599.006.

A la date du 1^{er} janvier 2019, la Société est contrôlée majoritairement par le groupe familial DASSAULT composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et de membres de la famille DASSAULT qui détient directement et indirectement 59,76% du capital de la Société.

Elle est également détenue directement et indirectement, à cette date, à hauteur de 19,76% du capital social et des droits de vote par FFP Invest et à hauteur de 7,11% par le groupe familial de Monsieur Michel SEYDOUX.

Le 11 janvier 2019, la société F.M.S a cédé ses titres à la société HORIZON SAS, holding familial de Monsieur Henri SEYDOUX qui détient depuis 9,14% du capital social et des droits de vote de la Société.

5.3.4 Dividendes

Politique de distribution des dividendes

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, il a été distribué en 2016 un dividende de 1,90 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire et d'un dividende extraordinaire de 0,70 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 34,23 €. 113.286 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.154.230 à 6.267.516.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,8 M€.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il a été distribué en 2017 un dividende de 2,16 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action, en numéraire et d'un dividende extraordinaire de 0,96 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 37,52 €. 149.598 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.267.516 à 6.417.114.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 7,9 M€.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, il a été distribué en 2018 un dividende de 1,24 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 41,48 €. 181.892 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.417.114 à 6.599.006.

Le versement en numéraire au titre du dividende pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 0,4 M€.

Projet d'affectation du résultat - Distribution de dividendes

Il sera proposé à l'Assemblée Générale devant se tenir le 13 mai 2019 d'imputer la perte de l'exercice 2018, qui s'élève à 4.409.625,55 €, sur le compte « Report à Nouveau » de la façon suivante :

- perte de l'exercice..... - 4.409.625,55 €

- imputée sur le compte « Report à nouveau » créditeur de..... 46.493.927,58 €

Les sommes distribuables s'élevant ainsi à..... 42.084.302,03 €

Distribution proposée :

▪ distribution d'un dividende (1,24 € / action)..... 8.182.767,44 €

▪ au report à nouveau 33.901.534,59 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 46.493.927,58 € à un montant de 33.901.534,59 €.

Il sera donc proposé à l'Assemblée Générale de distribuer aux actionnaires un dividende brut de 1,24 € par action (sur la base d'un capital composé de 6.599.006 actions).

Il sera également proposé aux actionnaires de se prononcer sur l'option offerte entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société.

Les actions nouvelles auront les mêmes caractéristiques et conféreront les mêmes droits que les actions ayant donné droit au dividende, à l'exception de la date de jouissance qui sera fixée à leur date d'émission.

Le prix d'émission des actions distribuées en paiement du dividende sera fixé à 90% (de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente assemblée diminuée du montant net du dividende).

L'option pour le paiement du dividende en action pourra être exercée à compter du 17 mai 2019 jusqu'au 31 mai 2019 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. A l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 7 juin 2019.

Si le montant des dividendes auquel ils ont droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une souste en espèce.

Ce dividende n'ouvre pas droit, pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3° du Code général des impôts en cas d'option pour le taux progressif.

Il sera enfin proposé à l'Assemblée générale de prévoir que les dividendes afférents aux actions propres détenues par la Société au jour de la mise en distribution (lesquelles n'ont pas droit à dividendes), devront être affectés au compte « Report à nouveau ».

5.3.5 Vie du titre et marchés

Le cours de bourse de la Société a évolué de 46 € au 29 décembre 2017 à 52,60 € le 31 décembre 2018, soit une évolution positive de 14,35% sur l'année 2018. Sur la même période, l'indice CAC et l'indice IEIF SIIC France des sociétés foncières cotées ont connu une progression respective de -10,95% et -21,51%.

Les cours extrêmes enregistrés sur le titre au cours de l'année 2018 varient entre 46 € (le plus bas le 25 mai 2018) et 55 € (le plus haut le 31 juillet 2018).

La capitalisation boursière de la Société s'établit à 347,1 M€ au 31 décembre 2018, ce qui correspond à une décote de 7,44 % par rapport à son ANR hors droits.

Evolution du cours de clôture en 2018 : + 14,35%



5.4 Répartition du capital et des droits de vote

5.4.1 Répartition du capital et des droits de vote

A la date du 1^{er} janvier 2019, la Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par le groupe familial DASSAULT, ce contrôle étant constitué :

- d'une part, au travers de la société Groupe Industriel Marcel Dassault, à hauteur de 55,17% du capital social ;
- et d'autre part, par la participation directe de membres de la famille DASSAULT au capital de la Société, à hauteur de 4,59%.

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, compte tenu notamment de la présence de quatre membres du Conseil de surveillance indépendants (Mesdames AUBRY, MAISONROUGE et CASCIOLA et Monsieur FOURNIAL) et de l'absence de représentation au Comité d'audit et des risques de l'actionnaire majoritaire, ce dernier comité étant composé de trois membres du Conseil de surveillance indépendants.

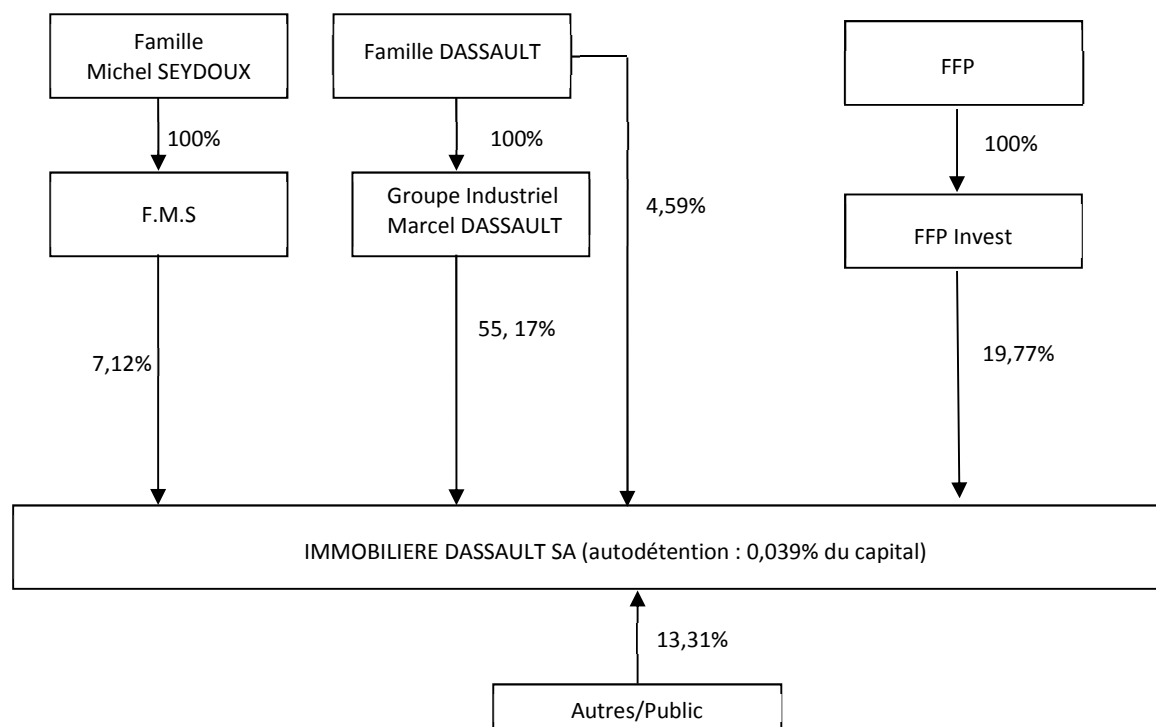
Il n'existe pas de nantissement ou autre garantie sur les actions au nominatif pur et sur les actifs de la Société.

Tableau récapitulatif de la répartition de l'actionnariat de la Société au 31 décembre 2018

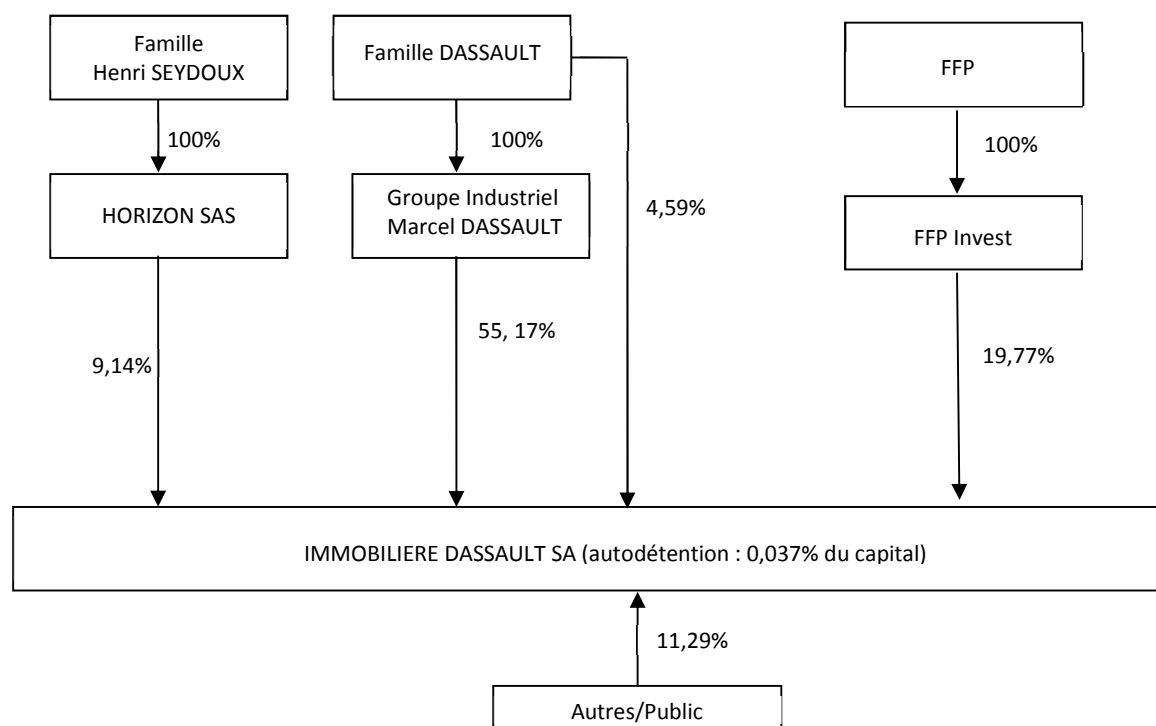
	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale	
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 640 808	55,172%	3 640 808	55,172%	3 640 808	55,194%
Famille DASSAULT	302 975	4,592%	302 975	4,592%	302 975	4,594%
Sous-total groupe familial DASSAULT	3 943 783	59,763%	3 943 783	59,763%	3 943 783	59,787%
FFP Invest	1 304 417	19,767%	1 304 417	19,767%	1 304 417	19,775%
Sous-total FFP	1 304 417	19,767%	1 304 417	19,767%	1 304 417	19,775%
F.M.S.	469 774	7,119%	469 774	7,119%	469 774	7,122%
Sous-total groupe familial M. SEYDOUX	469 774	7,119%	469 774	7,119%	469 774	7,122%
Contrat de Liquidité (*)	2 600	0,039%	2 600	0,039%		
Autres / Public	878 432	13,312%	878 432	13,312%	878 432	13,317%
TOTAL	6 599 006	100%	6 599 006	100%	6 596 406	100%

(*) les actions auto-détenues par la Société ne peuvent pas donner droit à dividendes et sont privées du droit de vote dans les assemblées générales conformément aux dispositions de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

En capital et en droit de vote*: organigramme simplifié de l'actionnariat à la date du 31 décembre 2018



En capital et en droit de vote*: organigramme simplifié de l'actionnariat à la date du 11 janvier 2019, suite à la vente des actions Immobilière Dassault par F.M.S. à Horizon SAS.



**non retraité du pourcentage d'autodétention*

5.4.2 Franchissement de seuils

Il n'y a eu aucun franchissement de seuils sur l'année 2018.

5.4.3 Evolution de l'actionnariat de la Société sur les trois derniers exercices

<u>Nombre d'actions</u>	31 décembre 2016		31 décembre 2017		31 décembre 2018	
	Actions	%	Actions	%	Actions	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 446 936	54,9%	3 535 130	55,1%	3 640 808	55,172%
Famille DASSAULT	291 984	4,7%	296 723	4,6%	302 975	4,592%
Sous-total DASSAULT	3 738 920	59,6%	3 831 853	59,7%	3 943 783	59,763%
FFP Invest	1 234 957	19,7%	1 266 555	19,7%	1 304 417	19,767%
Sous-total FFP	1 234 957	19,7%	1 266 555	19,7%	1 304 417	19,767%
F.M.S.	444 760	7,1%	456 139	7,1%	469 774	7,119%
Sous-total Famille M. SEYDOUX	444 760	7,1%	456 139	7,1%	469 774	7,119%
Immobilière Dassault Contrat de liquidité	2 700	0,1%	2 818	0,1%	2 600	0,039%
Autres / Public	846 179	13,5%	859 749	13,4%	878 432	13,312%
TOTAL	6 267 516	100%	6 417 114	100%	6 599 006	100%

<u>Droits de vote</u>	31 décembre 2016		31 décembre 2017		31 décembre 2018	
	Droits de vote	%	Droits de vote	%	Droits de vote	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 446 936	55,0%	3 535 130	55,1%	3 640 808	55,194%
Famille DASSAULT	291 984	4,7%	296 723	4,6%	302 975	4,594%
Sous-total DASSAULT	3 738 920	59,7%	3 831 853	59,7%	3 943 783	59,787%
FFP Invest	1 234 957	19,7%	1 266 555	19,7%	1 304 417	19,775%
Sous-total FFP	1 234 957	19,7%	1 266 555	19,7%	1 304 417	19,775%
F.M.S.	444 760	7,1%	456 139	7,1%	469 774	7,122%
Sous-total Famille M. SEYDOUX	444 760	7,1%	456 139	7,1%	469 774	7,122%
Immobilière Dassault Contrat de liquidité*						
Autres / Public	846 179	13,5%	859 749	13,4%	878 432	13,317%
TOTAL	6 264 816	100%	6 414 296	100%	6 596 406	100%

(*) les actions auto-détenues par la Société sont privées du droit de vote dans les assemblées générales (article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce)

5.4.4 Droits de vote

Au 31 décembre 2018, le nombre total de droits de vote net s'élevait à 6.596.406.

Chaque action de la Société confère à son titulaire un droit de vote égal à la quotité du capital qu'elle représente, étant précisé que les actions auto-détenues par la Société sont privées du droit de vote dans les assemblées générales et ne donnent pas droit à dividendes conformément aux dispositions de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

6. ASSEMBLEE GENERALE

6.1 Texte des résolutions proposées à l'Assemblée

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 13 MAI 2019

TEXTE DES RESOLUTIONS

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- 1°) approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldant par une perte de 4.409.625,55 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports ; et
- 2°) prend acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ne comprennent aucune dépense ou charge non déductible relevant de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

DEUXIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat 2018 et distribution de dividendes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le résultat de l'exercice se solde par une perte de 4.409.625,55 €, décide de l'imputer sur le compte « Report à Nouveau » de la façon suivante :

- perte de l'exercice..... - 4.409.625,55 €
 - imputée sur le compte « Report à nouveau » créditeur de..... 46.493.927,58 €
- Les sommes distribuables s'élevant ainsi à..... 42.084.302,03 €

Distribution proposée :

- distribution d'un dividende (1,24 € / action)..... 8.182.767,44 €
- au report à nouveau 33.901.534,59 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 46.493.927,58 € à un montant de 33.901.534,59 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de distribuer aux actionnaires un dividende de 1,24 € par action (sur la base d'un capital composé de 6.599.006 actions).

Ce dividende n'ouvre pas droit, pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3° du Code général des impôts en cas d'option pour le taux progressif.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les distributions de dividendes réalisées au titre des exercices 2017, 2016 et 2015 ont été les suivantes :

Exercices	Dividende par action
Exercice clos le 31 décembre 2017	1,24 €
Exercice clos le 31 décembre 2016	2,16 €
Exercice clos le 31 décembre 2015	1,90 €

QUATRIEME RESOLUTION

(Option pour le paiement du dividende en actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Directoire, décide, conformément aux dispositions des articles L.232-18 à L.232-20 du Code de commerce et de l'article 24 des statuts de la Société, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur la totalité du dividende, objet de la troisième résolution, soit 1,24 € par action.

Les actions nouvelles auront les mêmes caractéristiques et conféreront les mêmes droits que les actions ayant donné droit au dividende, à l'exception de la date de jouissance qui sera fixée à leur date d'émission.

Le prix d'émission des actions distribuées en paiement du dividende sera fixé à 90% (de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente assemblée diminuée du montant du dividende).

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du 17 mai 2019 jusqu'au 31 mai 2019 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. A l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 7 juin 2019.

Si le montant des dividendes auquel ils ont droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèce.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au Directoire pour mettre en œuvre la présente résolution, pour effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, pour constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires, pour modifier les statuts en conséquences et pour procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

CINQUIEME RESOLUTION

(Affectation en report à nouveau des dividendes auxquels les actions auto-détenues ne peuvent pas donner droit)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire :

- 1°) constate, en application de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce, que les actions, qui seront auto-détenues par la Société au jour de la mise en paiement du dividende dont la distribution a été décidée aux termes de la précédente résolution, ne pourront en aucun cas donner droit à versement de dividendes, et
- 2°) décide que la somme, qui correspondra aux dividendes auxquels les actions auto-détenues par la Société ne pourront pas donner droit, sera affectée de plein droit au compte « Report à nouveau ».

SIXIEME RESOLUTION

(Conventions règlementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L.225-86 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et approuve chacune des conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

SEPTIEME RESOLUTION

(Quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

HUITIEME RESOLUTION

(Principe et modalités de la rémunération des membres du Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-82-2 du Code de commerce, statue *ex ante* et approuve *ex post* le principe de non rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat, ces derniers ayant toutefois droit au remboursement, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions.

NEUVIEME RESOLUTION

(Principe et modalités de la rémunération des membres du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-82-2 du Code de commerce, statue *ex ante* et approuve *ex post* le principe selon lequel les membres du Conseil de surveillance n'ont droit à aucune rémunération à raison de leur mandat, à l'exception de jetons de présence.

DIXIEME RESOLUTION

(Allocation de jetons de présence au Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques et d'en fixer le montant global à la somme de 90.000 € pour l'exercice en cours, à charge pour le Conseil de surveillance d'en assurer la répartition en son sein.

ONZIEME RESOLUTION

(Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise de la cooptation de Monsieur Jean-Baptiste DUZAN en remplacement de la société F.M.S., représentée par Monsieur Michel SEYDOUX, démissionnaire, par le Conseil de surveillance du 18 mars 2019, pour la durée du mandat restant à courir de cette dernière soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, décide de ratifier cette cooptation.

DOUZIEME RESOLUTION

(Programme de rachat d'actions – Autorisation à conférer au Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de délégation, pour une période de dix-huit (18) mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social actuel, soit 659.900 actions sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- 1°) assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- 2°) assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- 3°) annuler des actions.

Ces rachats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum de rachat est fixé à un montant qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectué et, en tout état de cause, devra être inférieur ou égal à 75 €. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 49.492.500 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence donnée au Directoire en vue de décider des augmentations de capital soit par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital :

- 1°) délègue au Directoire, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières (y compris des titres de créances) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ;
- 2°) décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par le Code de commerce, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
- 3°) décide que l'émission de bons de souscription d'actions de la Société en application des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce pourra avoir lieu soit par offre de souscription dans les conditions prévues ci-dessus, soit par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes ;
- 4°) constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions de la Société susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
- 5°) délègue au Directoire, durant une période de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ;

décide que le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières

donnant droit à des actions, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existeront lors de l'augmentation de capital ;

- 6°) décide que le Directoire aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation à son Président, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, d'arrêter les prix et conditions des émissions, de fixer les montants à émettre, de fixer la date de jouissance même rétroactive des titres à émettre, de déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, de prévoir les conditions de leur rachat en Bourse, la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, et de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;

en outre, le Directoire ou son Président pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les prime(s) d'émission des frais entraînés par la réalisation des émissions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées et constater la ou les augmentation(s) de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

en cas d'émission de titres de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme aux actions de la Société, le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, notamment pour décider de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et les modalités de paiement des intérêts, leur durée, qui pourra être déterminée ou indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société ;

- 7°) décide que la présente délégation rend caduque à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure de même nature.

QUATORZIEME RESOLUTION

(Limitation globale des autorisations)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption de la treizième résolution ci-dessus, décide que le montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu des délégations de compétence conférées par la résolution qui précède, ne pourra être supérieur à 20.126.968,30 €, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément au Code de commerce, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Le plafond visé ci-dessus ne s'applique pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves, visées au paragraphe 5°) de la résolution précédente.

QUINZIEME RESOLUTION

(Augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à des plans d'épargne collective – Résolution non agréée par le Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne collective,

- 1°) décide dans le cadre des dispositions des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail et des articles L.225-129-6 alinéa 1 et L.225-138-1 du Code de commerce, de déléguer compétence, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, et sur ses seules décisions, par émissions d'actions souscrites en numéraire réservées aux salariés et/ou anciens salariés de la Société et des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce adhérents (selon le cas, directement ou par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement) d'un Plan d'Epargne Entreprise, d'un Plan d'Epargne Interentreprises ou d'un Plan d'Epargne pour le Retraite Collective (PERCO), définis par les articles L.3332-1 et suivants et R.3332-7 et suivants du Code du travail ;

- 2°) décide que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la délégation susvisée, ne pourra excéder un montant maximum de 3 % du capital de la Société ;
- 3°) décide que le prix de souscription des actions nouvelles de la Société qui seront émises par le Directoire en vertu de la présente délégation devra être déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;
- 4°) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au bénéfice des salariés et anciens salariés adhérents aux plans d'épargne collective susvisés ;
- 5°) décide que chaque augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des actions souscrites par les salariés, individuellement ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement.
- 6°) donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président dans les conditions fixées par le Code de commerce, pour mettre en œuvre, en une ou plusieurs fois, la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer si les émissions auront lieu directement au profit des bénéficiaires susvisés ou par l'intermédiaire d'organismes de placements collectifs en valeurs mobilières, de fixer les montants à émettre, de déterminer les dates des émissions, celles d'ouverture et de clôture des souscriptions, d'arrêter le prix d'émission des actions nouvelles à créer dans les limites des textes législatifs et réglementaires en vigueur, leur date de jouissance, les modalités de libération des actions, étant précisé que le délai de libération ne peut être supérieur à trois ans, de constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions effectivement souscrites, de demander l'admission en Bourse des titres créés, d'apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation ; à l'effet plus généralement de déterminer les conditions et les modalités des opérations effectuées dans le cadre de la présente résolution, de procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et de prendre toutes dispositions utiles et conclure tous accords ou conventions pour parvenir à leur bonne fin ;
- 7°) autorise en outre, le Directoire à procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission des frais entraînés par la réalisation des émissions.

SEIZIEME RESOLUTION

(Autorisation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter du jour de la présente Assemblée :

- 1°) à annuler, en une ou plusieurs fois, sur ses seules décisions, tout ou partie des actions acquises en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale de ce jour dans sa douzième résolution, et ce, dans la limite de 10 % du capital social de la Société ;
- 2°) à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes « Report à nouveau », « Primes d'émission », « Autres réserves », et/ou sur la fraction de la « Réserve légale » qui dépasse 10 % du capital social,
- 3°) à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, déclarations ou publications légales ou autres.

6.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue 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

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Actionnaires

IMMOBILIERE DASSAULT SA
9 Rpt Champs Elysees M Dassault
75008 PARIS

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Conclusion d'une convention d'avance en compte courant accordée à C.P.P.J.

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Madame Carole Fiquemont : membre du Directoire d'Immobilier Dassault SA et Administrateur de C.P.P.J.
- Madame Sandrine Fougeirol du Boullay : Directeur Général d'Immobilier Dassault SA, membre du Directoire d'Immobilier Dassault SA, Directeur Général et Administrateur de C.P.P.J.
- Madame Josée Sulzer : membre du Directoire d'Immobilier Dassault et Administrateur de C.P.P.J.
- Monsieur Olivier Costa de Beauregard : Président du Directoire d'Immobilier Dassault SA et président du Conseil d'administration de C.P.P.J.

Nature, modalités et motifs:

Le Conseil de surveillance du 16 novembre 2018 a autorisé la conclusion d'une convention d'avance en compte courant avec C.P.P.J. aux termes de laquelle Immobilier Dassault SA accorde un compte courant d'un montant maximum de 2.500.000 €, pour une durée indéterminée et pour un intérêt annuel à taux fixe de 0,9%.

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération de cette convention s'élève à 1,8 millier d'euros.

Renouvellement des mandats de gestion n°12 et 13 conclus avec la société Groupe Industriel Marcel Dassault (« GIMD »)

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : Vice-président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Président du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Thierry Dassault : membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Olivier Costa de Beauregard : Président du Directoire d'Immobilière Dassault SA et Directeur général de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature, modalités et motifs:

Le Conseil de surveillance du 16 novembre 2018 a autorisé le renouvellement par tacite reconduction de deux mandats de gestion (n°12 et 13), conclus le 27 février 2015 pour le compte de GIMD et également reconduits par le Conseil de surveillance du 10 novembre 2017.

Ces deux mandats de gestion, distingués par leur type de gestion, ont été conclus :

- pour un ensemble immobilier de bureaux à Paris dont votre société assure la gestion administrative générale et technique. Votre société est rémunérée sur la base d'honoraires forfaitaires annuels de 144 milliers d'euros hors taxes. Ce mandat a été conclu pour une durée d'un an à compter du 1er janvier 2015 et renouvelable par tacite reconduction par période d'un an sans excéder une période totale de 10 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 3 mois ;
- pour des immeubles à usage commercial et des terrains dont votre société assure la gestion administrative. Ce mandat a été conclu pour une durée d'un an à compter du 1er janvier 2015 et renouvelable par tacite reconduction par période d'un an sans excéder une période totale de 10 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 3 mois. Il a fait l'objet d'un avenant (n°1), autorisé par votre Conseil de surveillance le 26 février 2016, qui a porté la rémunération de ce mandat de 43 milliers d'euros hors taxes à 53 milliers d'euros hors taxes pour tenir compte de l'acquisition par GIMD d'un nouvel immeuble en mars 2016.

La rémunération de ces mandats est indexée annuellement sur l'évolution de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires

Au titre de l'exercice 2018, les produits comptabilisés par votre société au titre de la rémunération de ces mandats s'élèvent à 202 milliers d'euros hors taxes.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Adhésion à la police d'assurance « Responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » mise en place par la société GIMD

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : Vice-président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Président du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Thierry Dassault : membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Olivier Costa de Beauregard : Président du Directoire d'Immobilière Dassault SA et Directeur général de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature et modalités :

Au cours de l'exercice 2007, votre société a adhéré à une police d'assurance « responsabilité civile des Dirigeants et Mandataires sociaux » conclue par la société GIMD auprès de la compagnie AXA Corporate Solutions, couvrant la responsabilité, tant en France qu'à l'étranger, des dirigeants et personnes morales de GIMD et de ses filiales.

La garantie annuelle de base, toutes garanties confondues, est de 25 millions d'euros.

Dans le cadre de l'adhésion à cette police d'assurance, GIMD a refacturé à votre société une quote-part de 5,2 milliers euros pour l'année 2018 (hors frais d'émission et taxe d'assurance).

Convention de bail conclue avec la société GIMD

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : Vice-président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Président du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Thierry Dassault : membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Olivier Costa de Beauregard : Président du Directoire d'Immobilière Dassault SA et Directeur général de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature et modalités :

Le Conseil de surveillance du 12 novembre 2012 a autorisé la conclusion d'une convention de bail avec la société GIMD à effet au 1er novembre 2012 pour les locaux situés 9, Rond-Point des Champs-Élysées – Marcel Dassault à Paris pour un loyer en principal de 58 390 euros hors taxes indexé sur l'Indice du Coût de la Construction.

Ce loyer est complété d'un forfait annuel pour la mise à disposition des salles de réunion et de charges locatives. Ni caution, ni dépôt de garantie n'ont été versés par votre société à la société GIMD.

Au titre de l'exercice 2018, Immobilière Dassault SA a pris en charge 123 milliers d'euros hors taxes, loyers et charges locatives comprises.

Convention de prestation de service conclue avec GIMD

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : Vice-Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Président du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Thierry Dassault : membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Olivier Costa de Beauregard : Président du Directoire d'Immobilière Dassault SA et Directeur général de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature et modalités :

Le Conseil de surveillance du 29 juin 2006 a autorisé la conclusion d'une convention de prestation de service avec Groupe Industriel Marcel Dassault aux termes de laquelle la Société bénéficie d'un certain nombre de prestations concernant notamment la recherche d'actifs, la gestion, la communication financière et le secrétariat juridique.

Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants les 7 mai 2010 (avenant n°1), 25 février 2014 (avenants n°2 et 3), 7 mars 2016 (avenant n°4) et 28 juin 2016 (avenant n°5). La rémunération de cette prestation est révisée annuellement sur la base de l'indice SYNTEC.

Le montant de la charge au titre de cette convention sur l'exercice 2018 se monte à 146 milliers d'euros hors taxes.

Convention de mise à disposition de personnel conclue avec la société GIMD

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Madame Marie-Hélène Habert-Dassault : Vice-président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Président du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Thierry Dassault : membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et Directeur général délégué et membre du Conseil de surveillance de GIMD
- Monsieur Olivier Costa de Beauregard : Président du Directoire d'Immobilière Dassault SA et Directeur général de GIMD
- La société GIMD, actionnaire principal de votre société, qui détient plus de 10% des droits de vote de votre société

Nature et modalités :

Le Conseil de surveillance du 26 mars 2015 a autorisé la conclusion par votre société d'une convention de mise à disposition de personnel avec la société GIMD. Cette convention qui a pris effet le 1er janvier 2015, prévoit la mise à disposition temporaire de Madame Sandrine Fougeirol du Boullay par GIMD auprès de votre société pour y exercer les fonctions de directeur immobilier et prendre en charge le suivi de l'ensemble des opérations immobilières.

Aux termes de cette convention, GIMD refacture à votre société sur une base annuelle, 50% de la valeur des salaires, charges sociales et frais professionnels remboursés à la salariée.

Au titre de l'exercice 2018, la charge supportée par votre société relative à cette convention s'élève à 148,3 milliers d'euros hors taxes.

Conclusion d'une convention de prestation de services avec Dassault Belgique Aviation

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Monsieur Laurent Dassault : Président du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et administrateur de Dassault Belgique Aviation
- Monsieur Thierry Dassault : membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et administrateur de Dassault Belgique Aviation
- Monsieur Adrien Dassault : membre du Conseil de surveillance d'Immobilière Dassault SA et administrateur de Dassault Belgique Aviation
- Monsieur Olivier Costa de Beauregard : Président du Directoire d'Immobilière Dassault SA et Administrateur délégué de Dassault Belgique Aviation

Nature et modalités:

Le Conseil de surveillance du 27 février 2017 a autorisé la conclusion d'une convention de prestation de services avec Dassault Belgique Aviation aux termes de laquelle la Société lui fournit des conseils et une assistance en matière immobilière.

Cette convention a été conclue pour une durée indéterminée à compter du 1er janvier 2017, pour une rémunération annuelle de 6.000 € sans TVA, révisable annuellement sur la base de l'indice SYNTEC.

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération de cette convention s'élève à 6,2 milliers d'euros.

Fait à Neuilly sur Seine et Paris La Défense, le 18 mars 2019.

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

MAZARS
Mathieu Mougard

6.3 Rapport du Directoire sur les délégations et autorisations

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 13 MAI 2019

RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR LES DELEGATIONS ET AUTORISATIONS

Chers Actionnaires,

Compte tenu de l'expiration à venir au cours de l'exercice en cours d'un certain nombre d'autorisations et délégations données au Directoire, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale de prendre les décisions suivantes à caractère ordinaire et extraordinaire :

Délégation de compétence au profit du Directoire en vue de procéder à des augmentations de capital

Afin de permettre à la Société d'être en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché et de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier dans des délais réduits et se doter, lorsqu'elle l'estime opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités, il vous est proposé de renouveler les délégations de compétences et autorisations consentis au Directoire par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2017 qui viennent prochainement à expiration.

L'Assemblée générale délèguerait ainsi au Directoire sa compétence, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de l'assemblée, pour, conformément aux articles L.225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, procéder à une ou plusieurs augmentation(s) de capital :

- soit par voie d'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription,
- soit par incorporation de primes, réserves ou bénéfices

Le Directoire disposerait en outre de la faculté de subdéléguer ses pouvoirs à son Président à l'effet de mettre en œuvre ces délégations de compétence.

En conséquence, les délégations de compétence que nous vous proposons auraient pour effet de rendre caduques celles conférées au Directoire par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2017.

Selon le premier alinéa de l'article L.228-92 du Code de commerce, les valeurs mobilières que le Directoire sera autorisé à émettre dans le cadre desdites délégations de compétence pourront être tout titre de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et toutes valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre. Conformément à l'article L. 225-132 dernier alinéa du Code de commerce, l'émission de telles valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Dans le cadre des délégations de compétence qui lui seraient accordées en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Directoire aurait la faculté de limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que ce montant atteigne les trois-quarts de l'émission décidée.

Conformément aux articles L.225-136 1° et R. 225-119 du Code de commerce, le prix d'émission des actions devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

Au titre de cette délégation, le Directoire pourra décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de primes, réserves ou bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites. Le montant total des augmentations de capital qui seraient susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu de cette délégation, augmenté du montant nécessaire pour préserver conformément à la loi les droits de porteurs de valeurs

mobilières, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

Nous vous proposons de fixer le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu des délégations de compétence susvisées à la somme de 20.126.968,30 €, (soit 50% du montant actuel du capital social), étant précisé qu'à ce montant nominal pourra s'ajouter, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société.

Ce plafond ne s'appliquerait pas aux augmentations de capital par incorporation de primes, réserves ou bénéfices susceptibles d'être décidées par la Directoire en vertu de la délégation de compétence prévue à ce titre, de telles augmentations de capital étant limitées au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

Il vous sera donné lecture, au cours de l'assemblée, du rapport spécial établi par les commissaires aux comptes sur les résolutions que nous vous proposons au titre des délégations de compétence à conférer au Directoire tendant à augmenter le capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Si vous approuvez ces résolutions, il appartiendra au Directoire, à chaque fois qu'il fera usage de ces délégations, d'établir conformément à l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, un rapport complémentaire contenant les indications prévues aux articles R. 225-115 et R. 225-116 du Code de commerce.

Ce rapport devra être établi par le Directoire au moment même où il fera usage de sa délégation de compétence qui lui a été consentie et devra être mis immédiatement à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et au plus tard dans les quinze jours de la réunion du Directoire. Il sera en outre porté à la connaissance des actionnaires à la plus prochaine assemblée générale. En cas de subdélégation au profit du président du Directoire, c'est à ce dernier qu'il appartiendra d'établir et de communiquer ce rapport complémentaire.

Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à des plans d'épargne collective

En conséquence des résolutions que nous vous proposons d'adopter tendant à déléguer compétence au Directoire pour décider de procéder à des augmentations de capital, et en application de l'article L.225-129-6 al.1 du Code du commerce, l'Assemblée générale extraordinaire de la Société est appelée à se prononcer sur un projet de décision tendant à déléguer compétence au Directoire pour procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés de la Société dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Afin de faciliter la réalisation de cette opération, il vous est proposé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-1 du Code de commerce de déléguer au Directoire (avec faculté de subdélégation à son Président) tous pouvoirs pour réaliser ladite augmentation de capital dans un délai de vingt-six mois à compter de l'Assemblée générale extraordinaire de la Société et pour déterminer toutes les conditions et modalités de telles augmentations de capital, dans le cadre des lois et règlements en vigueur et notamment mettre en place, le cas échéant, un plan d'épargne de groupe. Nous vous proposons de fixer le montant maximum de l'augmentation de capital à 3 % du capital social.

Le prix de souscription des actions nouvelles à émettre devra être fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail.

En outre, il conviendrait de vous prononcer sur la suppression du droit préférentiel de souscription et de réserver la souscription desdites actions aux salariés et/ou anciens salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, conformément aux articles L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce. En conséquence, vos Commissaires aux comptes vous présenteront en application de l'article L. 225-135 du Code de commerce leur rapport spécial sur la suppression du droit préférentiel de souscription.

L'incidence de l'augmentation de capital proposée sur la situation des actionnaires, en particulier, en ce qui concerne leur quote-part dans les capitaux propres, vous sera indiquée, conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, dans le rapport établi par le Directoire au moment de l'émission des actions nouvelles.

Nous vous précisons que l'alinéa 1 de l'article L.225-129-6 al.1 du Code du commerce oblige simplement le Directoire à vous présenter une telle résolution, et ce quand bien même aucun PEE, PEI ou PERCO n'aurait été mis en place dans l'entreprise, l'Assemblée générale demeurant pour sa part, entièrement souveraine pour l'adopter ou la rejeter, étant ici précisé que cette résolution n'a pas l'assentiment du Directoire ni celui du Conseil de surveillance.

Autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018 a, dans sa vingt-cinquième résolution, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions.

Le détail des acquisitions et cessions qui ont été réalisées dans le cadre de ce programme de rachat d'actions figure au paragraphe 2.8.1 du Document de référence.

L'autorisation consentie, pour dix-huit mois, au Directoire doit arriver à expiration le 2 novembre 2019. Il sera donc proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, sans attendre l'expiration de ce délai, d'autoriser à nouveau le Directoire, pour une période maximale de dix-huit mois, à procéder à un programme de rachat, par la Société, de ses propres actions, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il déterminera, et ce, dans la limite de 10 % du capital social actuel qui s'élève à la somme de 40.253.936,60 € divisée en 6.599.006 actions de 6,10 € de valeur nominale à un prix qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectuée et en tout état de cause qui devra être inférieur ou égal à 75 €.

Par conséquent le nombre maximal d'actions qui pourront être achetées dans le cadre de ce programme s'élèvera à 659.900 actions, sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité. Cette nouvelle autorisation aura pour effet de rendre caduque, à hauteur des montants non utilisés, l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018.

Les objectifs des rachats à effectuer en vertu de cette nouvelle autorisation seront :

- d'assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- et d'annuler des actions.

Ces rachats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué serait ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération). Le montant maximal de l'opération serait fixé à 49.492.500 €.

Autorisation à conférer au Directoire pour réduire le capital social

En relation avec l'autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la Société de ses propres actions (voir ci-dessus), et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous demandons également de bien vouloir autoriser le Directoire à procéder, en cas de réalisation du programme de rachat ci-dessus mentionné, à la réduction de capital, dans la limite de 10 % du capital social.

La différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale serait imputée sur les postes « report à nouveau », « prime d'émission », « autres réserves » et/ou sur la fraction de la « réserve légale » dépassant 10 % du capital social.

Cette autorisation serait d'une durée maximale de vingt-quatre mois.

Le Directoire

6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'émission de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de 2 510 460 €

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

(Assemblée du 13 mai 2019 - 13^{ème} et 14^{ème} résolutions)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Directoire de la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de toute valeurs mobilières (y compris des titres de créances) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre pour un montant nominal maximum de 20 126 968,30 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une émission. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport conformément à l'article R. 225-113 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur l'émission proposée et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui seraient décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Directoire.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2019,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

Mazars
Mathieu Mougard

6.5 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de 2 510 460 €

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés d'un plan d'épargne entreprise

(Assemblée du 13 mai 2019 - 15^{ème} résolution)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au directoire de la compétence de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés et/ou anciens salariés de la Société et des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du code de commerce adhérents (selon le cas, directement ou par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement) d'un Plan d'Epargne d'Entreprise, d'un Plan d'Epargne Interentreprise ou d'un Plan d'Epargne pour la Retraite Collective (PERCO), définis par les articles L.3332-1 et suivants et R.3332-7 et suivants du code du travail, pour un montant maximum de 3% du capital social de la Société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du directoire.

Les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation du capital serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2019,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

Mazars
Mathieu Mougard

6.6 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital par annulation d'actions

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de 2 510 460 €

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

(Assemblée du 13 mai 2019 - 16^{ème} résolution)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre directoire vous propose de lui déléguer, pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre de la 12^{ème} résolution relative à l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 18 mars 2019,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

Mazars
Mathieu Mougard

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 Personne responsable

7.1.1 Personne responsable

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, Président du Directoire.

7.1.2 Attestation de la personne responsable

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. »

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent Document de référence. Cette lettre ne contient aucune observation. »

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

Président du Directoire

7.2 Documents accessibles au public

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les statuts, les documents devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la législation applicable, les informations financières historiques ainsi que les communiqués de presse peuvent être consultés au siège social de la Société ou sur son site internet www.immobilier-dassault.com.

7.3 Contrôleurs légaux des comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

63 rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine

Nommé par l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

MAZARS, représenté par Monsieur Mathieu MOUGARD

61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Nommé par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006, par l'Assemblée générale ordinaire du 31 mai 2012 puis par l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La nomination de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et le renouvellement de mandat de MAZARS ont fait l'objet d'un appel d'offre soumis au Conseil de Surveillance après revu du Comité d'audit.

7.4 Table de concordance du document de référence

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page	Chapitre ou paragraphe
1. Personnes responsables		
1.1. Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	155	7.1.1
1.2. Déclaration des personnes responsables du document de référence	155	7.1.2
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux	155	7.3
2.2. Changements des contrôleurs légaux		N/A
3. Informations financières sélectionnées		
3.1. Informations historiques	49	3
3.2. Informations intermédiaires		N/A
4. Facteurs de risques	35	2.4
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1. Historique et évolution de la Société	128	5.1.1
5.1.1. Raison sociale et nom commercial	128	5.1.2
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	129	5.1.3
5.1.3. Date de constitution et durée de vie	129	5.1.4
5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	129	5.1.5
5.1.5. Evénements importants	17	2.1
5.2. Investissements		
5.2.1. Description des principaux investissements de l'exercice	10	1.2
5.2.2. Description des investissements en cours	10	1.2
5.2.3. Description des investissements futurs	44	2.6
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités		
6.1.1. Nature des activités	10	1.2
6.1.2. Nouveaux produits ou nouveaux développements		N/A
6.2. Principaux marchés	10	1.2
6.3. Evénements exceptionnels		N/A
6.4. Dépendances éventuelles	40	2.4.3
6.5. Position concurrentielle	14	1.2.4
7. Organigramme	48	2.9.3
8. Propriétés immobilières		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	10	1.2.1
8.2. Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	31	2.3.2
9. Examen de la situation financière et des résultats		
9.1. Situation financière	26	2.2.5
9.2. Résultat d'exploitation	19	2.2
10. Trésorerie et capitaux	26/49	2.2.5/3
11. Recherche et développement, brevets et licences	48	2.9.4
12. Informations sur les tendances		N/A
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		N/A
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
14.1. Organes d'administration et de direction	104/108	4.2/4.3
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	123	4.5
15. Rémunération et avantages		
15.1. Montant de rémunérations versées et avantages en nature	118	4.4
15.2. Sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	86	3.3.3

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page	Chapitre ou paragraphe
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1. Date d'expiration des mandats actuels	104/108	4.2/4.3
16.2. Contrats de services liant les membres des organes d'administration	125	4.8.4
16.3. Informations sur les comités spécialisés	115	4.3.4
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	104	4.1
17. Salariés		
17.1. Nombre de salariés	27	2.3.1
17.2. Participations et stock options	27	2.3.1
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	27	2.3.1
18. Principaux actionnaires		
18.1. Actionnaires détenant plus de 2,5% du capital social	135	5.4.1
18.2. Existence de droits de vote différents	137	5.4.4
18.3. Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	135	5.4.1
18.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	131	5.2.5
19. Opérations avec des apparentés	124	4.8.2
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1. Informations financières historiques	49/82	3.1/3.3
20.2. Informations financières pro-forma	79	3.2
20.3. Etats financiers	49/82	3.1/3.3
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	76/101	3.1.7/3.3.5
20.5. Date des dernières informations financières	49/82	3.1/3.3
20.6. Informations financières intermédiaires		N/A
20.7. Politique de distributions de dividende	133	5.3.4
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	129	5.1.7
20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	48	2.9.5
21. Informations complémentaires		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant du capital souscrit	132	5.3.1
21.1.2. Actions non représentatives du capital		N/A
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	132	5.3.2
21.1.4. Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital		N/A
21.1.5. Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés		N/A
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe objet d'une option		N/A
21.1.7. Historique du capital social	132	5.3.3
21.2. Actes constitutifs et statuts		
21.2.1. Objet social	129	5.2.1
21.2.2. Résumé des statuts	129	5.2
21.2.3. Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	130	5.2.2
21.2.4. Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	131	5.2.3
21.2.5. Description des conditions de convocation aux assemblées	131	5.2.4
21.2.6. Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	131	5.2.5
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au-dessus toute participation doit être rendue publique	131	5.2.6
21.2.8. Description des conditions régissant les modifications du capital	132	5.3
22. Contrats importants	124	4.8.1
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		
23.1. Déclarations d'experts	20	2.2.4
23.2. Informations provenant de tiers	14	1.2.4

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page	Chapitre ou paragraphe
24. Documents accessibles au public	155	7.2
25. Informations sur les participations	48	2.9.3

7.5 Table de concordance du rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du présent Document de référence, la table de concordance ci-dessous permet d'identifier dans le Document de référence les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier et du règlement générale de l'AMF, résultat de la transposition de la Directive européenne dite « Transparence » n°2004/109/CE .

Rapport financier annuel	N° de page	Chapitre ou paragraphe
Rapport de gestion	17	2
Comptes consolidés	49	3.3
Comptes annuels	82	3.1
Rapport des contrôleurs légaux des comptes consolidés	76	3.1.7
Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels	101	3.3.5
Déclaration de la personne responsable	155	7.1.2

7.6 Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale

Documents présentés à l'Assemblée générale	N° de page	Chapitre ou paragraphe
Projets des résolutions	138	6.1
Rapport de gestion du Directoire	17	2
Liste des mandats ou fonctions exercés par chacun des mandataires	104/108	4.2/4.3
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	104	4
Comptes annuels	82	3.3
Comptes consolidés	49	3.1
Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices	100	3.3.4
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	101	3.3.5
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	76	3.1.7
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	144	6.2
Rapport du Directoire sur les délégations et autorisations	148	6.3
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'émission de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription	152	6.4
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription	153	6.5
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital par annulation d'actions	154	6.6