

IMMOBILIERE DASSAULT

* * *

DOCUMENT DE REFERENCE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 09 juin 2009, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Ce document 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) ainsi que sur le site Internet de la Société (www.immobiliere-dassault.com).

TABLE DES MATIERES

1	PERSONNES RESPONSABLES	8
1.1	Responsables du document de référence.....	8
1.2	Attestation des personnes responsables.....	8
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES.....	9
2.1	Commissaires aux comptes titulaires.....	9
2.2	Commissaires aux comptes suppléants.....	9
2.3	Rémunération des Commissaires aux comptes	10
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES.....	11
4	FACTEURS DE RISQUES	14
4.1	Risques liés à la Société et à l'exploitation	14
4.1.1	Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société	14
4.1.2	Risques liés au non renouvellement des baux	14
4.1.3	Risques liés à l'ancienneté et à l'entretien des immeubles.....	15
4.1.4	Risques liés à la structure de l'actionnariat de IMMOBILIERE DASSAULT.....	15
4.1.5	Risques liés à la dépendance vis-à-vis du Groupe DASSAULT	16
4.2	Risques liés à la réglementation et à l'environnement.....	16
4.2.1	Risques liés à la réglementation immobilière	16
4.2.2	Risques liés à la réglementation des baux.....	16
4.2.3	Risques liés au régime des SIIC.....	17
4.2.4	Risques liés à l'évolution et la fluctuation du marché de l'immobilier.....	19
4.2.5	Risques liés au niveau des taux d'intérêt, de change, des actions et de liquidité	20
4.3	Assurances et couvertures des risques	21
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	26
5.1	Histoire et évolution de la Société.....	26
5.1.1	Dénomination sociale.....	26
5.1.2	Registre du commerce et des sociétés	26
5.1.3	Date de constitution et durée de la Société.....	26
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable	26
5.1.5	Organisation opérationnelle	27
5.1.6	Historique de la Société	27

5.2	Investissements	28
5.2.1	Principaux investissements réalisés par la Société	28
5.2.2	Investissements projetés	29
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	30
6.1	Principales activités	30
6.2	Principaux marchés.....	30
7	ORGANIGRAMME	32
7.1	Place de la Société au sein du groupe.....	32
7.2	Filiales.....	34
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES	35
8.1	Etat récapitulatif des propriétés immobilières de la Société	35
8.2	Questions environnementales.....	37
8.2.1	Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'amiante	37
8.2.2	Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes.....	38
8.2.3	Réglementation relative à l'Etat des risques naturels et technologiques (PPRn).....	38
8.2.4	Réglementation relative au saturnisme	38
8.2.5	Réglementation relative au diagnostic de performance énergétique.....	38
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	39
9.1	Chiffres comparés entre les 31 décembre 2006, 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008.....	39
9.2	Faits marquants et évolution du résultat sur l'exercice 2008	39
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	40
10.1	Chiffres comparés sur les trois derniers exercices.....	40
10.2	Tableau de financement et de variation de trésorerie au 31 décembre 2008.....	41
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement.....	42
10.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé sur les opérations de la Société.....	43
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	44
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	45
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	46

14	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	47
14.1	Informations générales relatives aux dirigeants	47
14.1.1	Composition du Conseil de surveillance	47
14.1.2	Détention d'actions IMMOBILIERE DASSAULT par les membres du Conseil de surveillance	48
14.1.3	Nature des liens familiaux unissant les membres du Conseil et les dirigeants	48
14.1.4	Composition du Directoire.....	48
14.1.5	Expérience des dirigeants en matière de gestion.....	49
14.1.6	Principaux mandats confiés et fonctions exercés en dehors de la Société	49
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale	50
15	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	51
15.1	Rémunérations des membres du Directoire, du Conseil de surveillance et du Comité stratégique	51
15.2	Sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages et droits individuels à la formation	51
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	52
16.1	Fonctionnement du Directoire	52
16.1.1	Président du Directoire	52
16.1.2	Attributions du Directoire.....	53
16.1.3	Délibérations du Directoire.....	53
16.1.4	Limitations apportées aux pouvoirs du Directoire.....	54
16.2	Fonctionnement du Conseil de surveillance	54
16.2.1	Président du Conseil de surveillance	54
16.2.2	Attributions du Conseil de surveillance	55
16.2.3	Délibérations du Conseil de surveillance	55
16.2.4	Comité stratégique.....	55
16.3	Contrats de service	56
16.4	Comités d'audit et de rémunération	56
16.5	Règles relatives au gouvernement d'entreprise	57
16.5.1	Rapport sur les procédures de contrôle interne	57
16.5.2	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	67

17	SALARIES	68
17.1	Ressources humaines	68
17.2	Participations et stock-options des membres du Conseil de surveillance et des membres du Directoire	68
17.3	Participations des salariés	68
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	69
18.1	Actionnaire majoritaire	69
18.2	Déclaration de franchissement de seuils (Art. 7 des statuts)	71
18.3	Droits de vote	71
18.4	Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	71
18.5	Accords portant sur le contrôle de la Société	72
18.6	Pactes d'actionnaires	72
18.7	Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	73
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	76
19.1	Conventions libres	76
19.2	Conventions réglementées	76
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	82
20.1	Informations financières historiques	82
20.1.1	Comptes sociaux au 31 décembre 2008	83
20.1.1.1	Bilan actif	83
20.1.1.2	Bilan passif	84
20.1.1.3	Compte de résultat (en liste)	85
20.1.1.4	Annexe aux comptes sociaux.....	87
20.1.1.4.1	Informations générales	87
20.1.1.4.2	Faits caractéristiques de l'exercice.....	87
20.1.1.4.3	Règles et méthodes comptables en application du code de commerce - art. 9, 11 et 7, 21, 24.	89
20.1.1.4.4	Etat de l'actif immobilisé	93
20.1.1.4.5	Etat des amortissements	94
20.1.1.4.6	Etat provisions	94
20.1.1.4.7	Etat des créances et des dettes	95
20.1.1.4.8	Explications concernant certains postes du bilan.....	96
20.1.1.4.9	Détails des charges à payer	98
20.1.1.4.10	Détails des produits à recevoir	98
20.1.1.4.11	Détails des charges et produits constatés d'avance	98
20.1.1.4.12	Composition du capital social	99
20.1.1.4.13	Variation des capitaux propres	99
20.1.1.4.14	Eléments relatifs à plusieurs postes du bilan	100
20.1.1.4.15	Effectif moyen	100

20.1.1.4.16	Charges et produits concernant les entreprises liées	101
20.1.1.4.17	Explications concernant certains postes du compte de résultat	102
20.1.1.5	Engagements financiers et autres informations	103
20.1.1.5.1	Engagements financiers donnés et reçus	103
20.1.1.5.2	Opérations sur instruments financiers à terme.....	104
20.1.1.5.3	Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société.....	105
20.1.1.5.4	Tableau des flux de trésorerie	106
20.1.1.6	Projet d'affectation du résultat	106
20.2	Vérification des informations financières historiques	107
20.2.1	Rapport des Commissaires aux comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008	107
20.3	Informations données en application de l'Annexe XIX du Règlement européen 809/2004 et des Recommandations CESR en vigueur.....	109
20.4	Politique de distribution des dividendes	111
20.5	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	111
20.6	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	111
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	112
21.1	Capital social.....	112
21.1.1	Montant du capital social	112
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	112
21.1.3	Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales	112
21.1.4	Autres titres donnant accès au capital	113
21.1.5	Capital autorisé mais non émis	113
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option prévoyant de le placer sous options	113
21.1.7	Evolution du capital social.....	113
21.2	Acte constitutif et statuts	113
21.2.1	Objet social de IMMOBILIERE DASSAULT	113
21.2.2	Dispositions relatives aux membres des organes d'administration et de direction générale	114
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes	114
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires.....	116
21.2.5	Assemblées générales.....	116
21.2.6	Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle.....	116
21.2.7	Franchissement de seuils statutaires	116

22	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊT	117
23	CONTRATS IMPORTANTS	118
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	119
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	120
26	ANNEXES.....	121
26.1	Rapport du Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2009.....	121
	26.1.1 Annexe 1 – Liste des mandats.....	147
	26.1.2 Annexe 2 – Tableau des résultats des 5 derniers exercices.....	153
26.2	Rapport du Conseil de surveillance sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2008.....	154
26.3	Répartition des jetons de présence entre les membres du Conseil de surveillance	155
26.4	Document annuel d'information	156
	26.4.1 Publications effectuées sur le site de l'AMF	156
	26.4.2 Publications effectuées au BALO.....	156
	26.4.3 Publications effectuées sur le site de la Société.....	157
	26.4.4 Publications effectuées sur le wire agréé par l'AMF	158

1 PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsables du document de référence

Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire et Madame Isabelle GENCE, Directeur Général de IMMOBILIERE DASSAULT SA (ci-après « **IMMOBILIERE DASSAULT** » ou « **la Société** »).

1.2 Attestation des personnes responsables

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. »

Nous avons 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 donnés dans le présent document 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

Isabelle Gence
Directeur Général

2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

Deloitte & Associés

185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Représenté par Monsieur Dominique Jumaucourt, nommé par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, et renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 29 juin 2006 pour six exercices soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Mazars et Guérard

61, rue Henri Régnauld
92400 COURBEVOIE

Représenté par Madame Manuela Baudoin-Revert, nommée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, et renouvelée par l'Assemblée Générale mixte du 29 juin 2006 pour six exercices soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Bureau d'Etudes Administratives Sociales et Comptables

7/9 Villa Houssay
92200 Neuilly sur Seine

Nommé par Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, et renouvelé par Assemblée Générale mixte du 29 juin 2006 pour six exercices soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Monsieur Michel Rosse

61, rue Henri Régnauld
92400 COURBEVOIE

Nommé par Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, et renouvelé par Assemblée Générale mixte du 29 juin 2006 pour six exercices soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

2.3 Rémunération des Commissaires aux comptes

Honoraires des Commissaires aux comptes pris en charge par la société en 2008 :

(en €)	MAZARS & GUERARD				DELOITTE & ASSOCIES			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<u>Audit</u> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	42 500	28 000	50 %	50%	42 500	28 000	50 %	50%
<i>Sous total</i>	42 500	28 000	50 %	50%	42 500	28 000	50 %	50 %
<u>Autres prestations</u>								
<i>Sous total</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	42 500	28 000	50 %	50%	42 500	28 000	50 %	50%

3 INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Le tableau figurant ci-dessous présente les principales données financières d'IMMOBILIERE DASSAULT pour les trois derniers exercices comptables clos aux 31 décembre 2006, 2007 et 2008.

En €	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Chiffre d'affaires	8 574 978	7 824 205	4 730 594
Résultat d'exploitation avant dotation amortissements et provisions	5 890 594	5 633 793	3 225 167
Résultat d'exploitation	- 3 383 463	- 291 326	921 829
Résultat courant avant impôt	- 4 801 157	- 1 029 852	986 567
Résultat net	- 4 815 677	-1 130 688	809 101
Capacité d'autofinancement retraitée*	4 482 344	4 890 712	3.263.784
Actif immobilisé net	102 164 366	110 741 676	76 045 040
Capitaux propres	68 082 965	73 761 830	75 035 372
Total des dettes	34 606 857	37 683 891	5 358 457
Total de bilan	102 689 821	111 445 721	80 393 829

*hors impact sur 2006 de l'impôt libérateur relatif à l'adoption du régime SIIC.

Source : Comptes sociaux audités de la Société

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Capacité d'autofinancement	4 482 344	4 890 712	-1 166 764
Variation du BFR lié à l'activité	-925 045	4 263 429	-59 438
Flux net de trésorerie généré par l'activité	3 557 299	9 154 141	-1 226 202
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-720 711	-40 718 035	-32 654 572
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres	-863 188	-142 855	41 180 000
Emprunts (+) ou remboursements (-)	-1 833 517	31 613 187	-7 397 679
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-2 696 705	31 470 332	33 782 321
Trésorerie d'ouverture	-190 615	-97 053	1 400
Variation de trésorerie nette	139 883	-93 562	-98 453
Trésorerie à la clôture	-50 732	-190 615	-97 053

Actif net réévalué (ANR)

	31/12/2008	31/12/2007
Actif net réévalué en M. €uros	141,54	131,37
Actif net réévalué par action	32,77	30,41

L'actif net réévalué est déterminé à partir des capitaux propres comptables de l'arrêté des comptes sociaux à la clôture de chaque exercice corrigés des plus values latentes constatées sur le patrimoine immobilier.

Les immeubles sont valorisés à la juste valeur qui est établie à chaque clôture par un expert immobilier externe qualifié en matière d'évaluation. L'immeuble de Levallois-Perret a toutefois été retenu pour son prix de vente net de frais compte tenu de la signature d'un compromis de vente en date du 13 février 2009.

La méthodologie consiste à déterminer, hors droits d'enregistrement, la valeur des immeubles compte tenu de leur état d'occupation suivant différentes méthodes, tels que les revenus, le marché, les Discounted Cash Flow.

Les experts se sont exprimés au regard des évolutions constatées sur les marchés. On ne peut toutefois pas préjuger des évolutions futures compte tenu du contexte économique actuel.

Tableau de passage complet des capitaux propres à l'ANR :

(en millions d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Capitaux propres sociaux	68,08	73,76
Plus-values latentes sur immeubles	73,46	57,61
ANR (hors droits)	141,54	131,37

L'ANR droits inclus (c'est à dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif d'IMMOBILIERE DASSAULT) serait de : 152,37 millions d'euros.

Le tableau figurant ci-dessous présente le chiffre d'affaires d'IMMOBILIERE DASSAULT au titre des premiers trimestres 2008 et 2009 :

En Euros HT	2009	2008
1 ^{er} trimestre	2 105 284,39	2 078 368,91
dont activité de gestion immobilière habitation et professionnels	641 306,88	618 763,31
dont activité de gestion immobilière bureaux	1 425 554,73	1 424 721,85
dont mandats de gestion	38 422,78	34 883,75

Les loyers comptabilisés dans le chiffre d'affaires comprennent les charges refacturées.

En dehors de la réduction de chiffre d'affaires due à la vacance de l'immeuble du 23 Champs-Élysées, il n'y a pas eu d'opération ni d'événement important durant la période concernée.

Chiffre d'affaires à périmètre constant (hors acquisition 2007 et mandats de gestion)

En Euros HT	2009	2008
1 ^{er} trimestre	1 529 081,61	1 505 579,32

4 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous, avant de prendre leur décision d'investissement. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats. L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la liste des risques présentés au présent chapitre n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée à la date d'enregistrement du présent document de référence comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats, peuvent exister.

4.1 Risques liés à la Société et à l'exploitation

4.1.1 Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

Si la Société peut potentiellement avoir à faire face à certains risques liés aux acquisitions qu'elle entend mener, ces risques sont à relativiser, compte tenu :

- de l'optique patrimoniale de la Société, consistant dans l'acquisition de patrimoine de qualité ;
- de 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.

4.1.2 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 cette société est propriétaire.

Il en résulte que cette société peut encourir des risques liés d'une part à un faible nombre et donc à une faible diversité de locataires, et d'autre part aux montants des loyers payés par chaque locataire, donc à la répartition des revenus locatifs.

La Société 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.

Sur 2008, le risque a été maîtrisé, la commercialisation étant lancée dès l'annonce d'un congé par le locataire sortant.

Dans les immeubles de bureaux, les plateaux ont été reloués sans vacance.

Concernant le 23 Champs Elysées, IMMOBILIERE DASSAULT a signé le 21 décembre 2007, soit un mois après le départ de la société Thai Airways, un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives avec une grande enseigne internationale de luxe, sur la base d'un loyer annuel de 3,3 millions d'euros hors taxes et hors charges, valeur 01/01/2008, soit 3 fois le loyer antérieur, pour une entrée dans les lieux prévue mi 2010. Un droit d'entrée de 2,2 millions d'euros sera versé à la levée des conditions suspensives.

Le 21 octobre 2008, la Commission Nationale d'Equipeement Commercial (CNEC) a émis un avis favorable sur le projet de création d'un magasin de 1 211 m² à l'enseigne Abercrombie & Fitch.

Le 22 décembre 2008 la Mairie de Paris a donné son accord sur le permis de construire déposé le 25 juillet 2008. L'affichage de ce permis a été constaté par huissier le 29 décembre 2008, les délais de recours sont expirés à la date du présent document, et aucun recours n'a été signifié à la Société.

Un avenant au bail commercial a été signé le 26 décembre 2008. Ce dernier apporte des précisions complémentaires sur la désignation des locaux conformément au permis de construire. Il indique les modalités d'organisation des travaux, la répartition des coûts, le nouveau calendrier prévisionnel et comprend en annexe le contrat de maîtrise d'ouvrage délégué entre IMMOBILIERE DASSAULT et Abercrombie & Fitch. Ces derniers ayant validé l'Avant Projet Détaillé, le Dossier de Consultation des Entreprises est en cours de réalisation.

L'ensemble des conditions suspensives prévues au bail ayant été réalisées, IMMOBILIERE DASSAULT a notifié le caractère définitif du bail à la société Abercrombie & Fitch par courrier en date du 22 avril 2009.

4.1.3 Risques liés à l'ancienneté et à l'entretien des immeubles

Les actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT sont constitués d'immeubles construits :

- au cours de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, pour l'immeuble situé au 6, Place de la République Dominicaine - Paris 17^{ème} ;
- 1860 pour l'immeuble situé 36, rue Pierre 1^{er} de Serbie à Paris 8^{ème}, totalement rénové en 1992
- 1920/1929 pour les deux immeubles situés au 120 et 127/129/131, Avenue Ledru-Rollin à Paris 11^{ème},
- 1973 pour l'immeuble situé au 9, rue Faustin-Hélie à Paris 16^{ème},
- 1975 pour l'immeuble situé au 86, Avenue Henri-Martin à Paris 16^{ème},
- 1989 pour l'immeuble situé au 23, Avenue des Champs-Élysées - Paris 8^{ème},
- 1990 pour l'immeuble situé au 26/28, rue Marius AUFAN à Levallois Perret,
- 1992 pour l'immeuble situé 18, Avenue Winston Churchill à Charenton-le-Pont,
- 1995 pour l'immeuble situé 83, Avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

A la date d'enregistrement du présent document de référence, la Société est faiblement exposée à ce risque compte tenu des travaux de rénovation et/ou d'amélioration qu'elle entreprend régulièrement, afin de faciliter la relocation des immeubles (Cf. point 20.1.1.4.17, charges d'exploitation).

4.1.4 Risques liés à la structure de l'actionariat de IMMOBILIERE DASSAULT

- IMMOBILIERE DASSAULT ne peut prédire l'évolution de la structure de son actionariat.
- Le Groupe Familial DASSAULT (composé de la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT et des autres membres de la famille DASSAULT), est actuellement actionnaire majoritaire d'IMMOBILIERE DASSAULT. 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 actuellement soumis au risque de fluctuation dû à un changement de l'actionnaire de contrôle.

La société FFP est une holding contrôlée par la Famille PEUGEOT.

4.1.5 Risques liés à la dépendance vis-à-vis du Groupe DASSAULT

Les membres du Directoire d'IMMOBILIERE DASSAULT exercent d'autres fonctions au sein du Groupe DASSAULT.

Ils consacrent néanmoins à cette fonction tout le temps et la rigueur nécessaires.

GRUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT assure par ailleurs pour le compte d'IMMOBILIERE DASSAULT des prestations d'ordre immobilier et financier.

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

4.2 Risques liés à la réglementation et à l'environnement

4.2.1 Risques liés à la réglementation immobilière

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 (commerciaux, à usage d'habitation ou mixtes), 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 de la Société.

4.2.2 Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux et aux baux à usage d'habitation a tendance à protéger le locataire et donc à être très rigoureuse à l'égard du bailleur. Ceci se traduit notamment par le nombre important de dispositions contractuelles qui sont d'ordre public (durée du bail, renouvellement, dépôt de garantie, clause résolutoire, indexation des loyers) et qui par conséquent apportent une certaine lourdeur juridique en pratique.

Le locataire a par ailleurs 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 ;
et
- à tout moment moyennant un préavis de trois mois voire d'un mois pour les baux à usage d'habitation et mixtes soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Ceci présente un risque de vacance que le bailleur doit prendre en considération, compte tenu de l'absence de revenus engendrée et des charges attachées aux immeubles, qui continuent à courir, mais présente aussi l'opportunité de revalorisation des loyers.

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 certains de ses immeubles, et peut donc limiter ces risques en garantissant suffisamment tôt un renouvellement des contrats de bail à des conditions équivalentes.

4.2.3 Risques liés au régime des SIIC

La Société bénéficie du régime fiscal des sociétés d'investissement en immobilier coté (SIIC) et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés pour cette activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par la société et pourrait être remis en cause en cas de non respect de ces obligations.

L'article 138 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 et l'article 24-I de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 ont ajouté plusieurs dispositions aux conditions de l'option et du maintien du bénéfice du régime SIIC. Ainsi, notamment, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est limitée à moins de 60% du capital et des droits de vote de la SIIC.

Pour les sociétés ayant opté pour ce régime avant le 1^{er} janvier 2007, comme notre Société, cette disposition n'est applicable qu'à compter du 1^{er} janvier 2010.

En conséquence, les risques liés à l'option pour l'application de ce régime sont essentiellement fiscaux :

- d'une part, le non-respect de l'obligation de conservation pendant 5 ans des actifs que la Société pourrait acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.
- d'autre part, le non respect de la condition de plafond de détention, le 1^{er} janvier 2010 ou à tout moment de l'année 2010, impliquerait pour IMMOBILIERE DASSAULT une sortie temporaire du régime SIIC au titre de l'exercice 2010 (si le plafond est respecté sur l'intégralité de l'exercice 2010, une sortie temporaire pourrait intervenir de la même façon sur le premier exercice ultérieur au cours duquel le plafond serait momentanément dépassé). Cette sortie temporaire entraînerait les conséquences suivantes, pour l'exercice de suspension :
 - . imposition d'IMMOBILIERE DASSAULT à l'IS dans les conditions de droit commun sur l'ensemble de son activité (sous réserve des cessions d'immeubles) ;
 - . taxation au taux de 19% des plus-values de cession d'immeubles réalisées au cours de l'exercice, sur une base diminuée du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

En revanche, la sortie temporaire d'IMMOBILIERE DASSAULT du régime d'exonération n'entraînerait pas la perte du statut de SIIC pendant la période de suspension : IMMOBILIERE DASSAULT pourrait donc continuer en 2010, même en cas de sortie temporaire, à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E du CGI (régime de taxation réduite de la plus-value pour l'acquéreur).

En cas de retour d'IMMOBILIERE DASSAULT dans le régime d'exonération (ce qui impliquerait que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice de suspension) :

- l'imposition au taux réduit de 19% des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré serait encourue (exit tax de rentrée dans le régime) mais limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension ;
- les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient pas l'objet d'une imposition immédiate à condition qu'aucune modification ne soit apportée aux écritures comptables ;
- IMMOBILIERE DASSAULT ne pourrait plus bénéficier d'aucune suspension temporaire avant 2027, dans la mesure où la suspension temporaire n'est autorisée que pour une période d'un exercice et une seule fois au cours des dix années suivant l'option et des dix années suivantes.

Si le plafond de détention est toujours dépassé à la clôture de l'exercice de suspension, IMMOBILIERE DASSAULT sortira définitivement du régime et encourra les sanctions de sortie (voir ci-dessous).

Sortie définitive du régime d'exonération

Cas de sortie définitive

La sortie définitive du régime SIIC intervient lorsque :

- une des conditions visées au premier alinéa de l'article 208 C, I (cotation, capital minimum, objet social) n'est pas respectée ;
- le plafond de détention est dépassé à la suite d'une OPA, d'une OPE, d'une opération de restructuration visée à l'article 210-0 A du CGI ou d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions visées au troisième alinéa de l'article 208 C, I du CGI et n'est pas régularisé avant le dernier jour du délai de dépôt de la déclaration de l'exercice au cours duquel est intervenu le dépassement ;
- le plafond de détention est dépassé pour la première fois au cours d'un exercice et la situation n'est pas régularisée avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu ;
- le plafond de détention est dépassé pour un motif autre qu'une OPA, OPE ou une autre opération visée au troisième alinéa de l'article 208 C, I du CGI, une deuxième fois, consécutive ou non, dans les dix ans de l'option initiale, ou au cours des dix années suivantes.

Conséquences de sortie définitive

L'article 24 de la loi de finances pour 2009 a durci les sanctions encourues en cas de sortie définitive du régime, notamment lorsque cette sortie intervient après une suspension temporaire. Une sortie définitive d'IMMOBILIERE DASSAULT du régime SIIC entraînerait désormais (cf. article 208 C, IV du CGI) :

- en cas de sortie du régime dans les dix ans suivant l'option (c'est à dire avant 2017 pour IMMOBILIERE DASSAULT), un complément d'imposition au titre des plus-values taxées lors de l'option initiale : IMMOBILIERE DASSAULT serait tenue de soumettre à l'IS, sur l'exercice de sortie, les plus-values latentes sur actifs immobiliers qui ont été imposées à 16,5% lors de l'entrée dans le régime ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime ; cette imposition interviendrait à un taux correspondant à la différence entre le taux de droit commun (33,1/3% actuellement) et le taux réduit appliqué à l'origine (16,5%) ;

- la réintégration dans son résultat fiscal de l'exercice de sortie du montant du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et correspondant à des résultats antérieurement exonérés pendant le régime d'exonération (bénéfices exonérés n'ayant pas fait l'objet d'une distribution effective) ;
- la taxation au taux de 25% d'une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, correspondant à la somme des plus-values sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- la taxation au taux réduit de 19% des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises durant la période de suspension, applicable en supplément des autres sanctions mais uniquement dans l'hypothèse où la sortie définitive interviendrait après une suspension temporaire.

IMMOBILIERE DASSAULT ne respecte pas aujourd'hui ce plafond de détention. Elle dispose d'un délai s'achevant le 31 décembre 2009 pour se mettre en conformité avec cette réglementation et étudie différents moyens d'y parvenir.

4.2.4 Risques liés à l'évolution et la fluctuation du marché de l'immobilier

Ces risques sont les suivants :

- l'évolution des loyers, est elle-même dépendante de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction ou de référence des loyers (nouvel indice pour les loyers d'habitation, loi de 1989) : ainsi, les résultats opérationnels de IMMOBILIERE DASSAULT provenant 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 de la Société.
- la valorisation des actifs et la loi de l'offre et de la demande : le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Ceci peut donc potentiellement affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant des loyers à l'occasion des renouvellements des baux. Ainsi, une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats de la Société.
- Le marché locatif de l'immobilier d'entreprise a connu historiquement des variations significatives à la hausse comme à la baisse. La valorisation des actifs, principalement fondée sur la capitalisation des revenus est donc directement impactée par ces variations.
- Pour la Société, cet impact est réduit dans la mesure où une partie de ses revenus provient de la location de locaux d'habitation à Paris, ville où le risque de chute des valeurs locatives est peu envisageable du fait du déficit persistant de logements.
- De plus, la valorisation des actifs à usage principal d'habitation repose pour partie sur la comparaison des valeurs de logements similaires. La valorisation par le revenu n'est donc que partielle.

- Néanmoins et pour apprécier le risque d'un impact défavorable des variations des loyers sur la valeur des actifs de la société, des expertises sont effectuées tous les ans par des experts indépendants. Pour 2008, la synthèse en est présentée au 20.3 du présent document.
- Fin 2008 la valeur vénale des actifs d'immobilier d'entreprise a été estimée à 122.2M€ sur un total de 175.5 M€. Du fait de l'évolution du parc immobilier, la Société sera sensible à la variation des loyers commerciaux. Cette sensibilité aux risques d'évolution et de fluctuation du marché de l'immobilier sera toutefois atténuée du fait de la localisation et du standing des immeubles de la société.

Dans les comptes sociaux de la Société, le patrimoine immobilier est comptabilisé selon le coût d'acquisition et suit un plan d'amortissement tel que présenté en annexe des comptes sociaux.

4.2.5 Risques liés au niveau des taux d'intérêt, de change, des actions et de liquidité

La valeur des actifs de la Société est influencée par l'évolution des taux d'intérêt.

L'année 2008 a été marquée dans un premier temps par une forte augmentation des matières premières et des craintes de poussée inflationniste, provoquant des tensions sur les taux d'intérêts à court terme.

A l'automne 2008, l'amplification de la crise financière, notamment après la faillite de la banque Lehman Brothers intervenue en septembre, a provoqué un arrêt brutal de l'activité économique. Les banques centrales ont dès lors massivement baissé leurs taux d'intérêt.

IMMOBILIERE DASSAULT a poursuivi, durant l'année 2008, sa politique de couverture contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Pour mémoire, la Société avait contracté en juin 2007 un emprunt de 35 millions d'euros dont la référence est un taux variable, l'Euribor 1 mois.

Ce taux a été changé par des opérations de swap contre un taux fixe. Les opérations réalisées au cours de l'exercice 2008 figurent au point 20.1.1.5.2

Le taux d'intérêt (hors marge) réalisé sur l'encours tiré s'établit à 4,10% en moyenne sur l'année 2008.

Au 31 mars 2009, un encours de 25 millions d'euros était swappé contre Euribor 1 mois jusqu'au 4 juillet 2011, et de 10 millions d'euros pour la période du 4 juillet 2011 au 4 juillet 2013.

Les couvertures seront étendues en fonction de l'évolution du marché des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2008, l'endettement financier net de la société s'établit à 30,79 Millions d'euros, faisant ressortir un ratio Loan To Value de 16,53% de la valeur du patrimoine (droits inclus).

IMMOBILIERE DASSAULT est soumise très faiblement au risque de liquidité.

La Société n'est pas soumise au risque de change puisque la totalité de ses actifs, de ses revenus, et de ses charges est libellée en euro. L'activité est totalement domestique.

La Société ne possédant pas de portefeuille d'actions, elle n'est pas soumise au risque d'évolution du marché des actions.

IMMOBILIERE DASSAULT a conclu un contrat de liquidité sur son titre, qui permet à la société de bourse, gérante de ce contrat, d'acheter et de vendre des actions IMMOBILIERE DASSAULT pour assurer la liquidité du titre. Cependant, la Société ne peut réglementairement racheter plus de 10% de son capital. En cas de demande de rachat très importante, IMMOBILIERE DASSAULT est soumise à ce risque de liquidité sur son propre titre.

IMMOBILIERE DASSAULT ne possède pas de portefeuille de valeurs mobilières, à l'exception de la détention de ses propres actions.

Au 31 décembre 2008, IMMOBILIERE DASSAULT autodétenait 6.536 actions propres pour une valeur comptable de 118.382,77 euros et une valeur de marché de 97.648 euros.

Au 30 avril 2009, IMMOBILIERE DASSAULT autodétenait 5.516 actions propres pour une valeur de marché à cette date de 83.898,36 euros.

Une baisse du cours de l'action IMMOBILIERE DASSAULT de 10% générerait une baisse du résultat de la société inférieure à 10.000 euros : le risque actions n'est pas significatif pour la Société.

4.3 Assurances et couvertures des risques

D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risques encourus.

A la date du présent document, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

Tableau récapitulatif des principales polices d'assurance :

BIEN	GARANTIES PRINCIPALES	FRANCHISE
<p>Immeuble 26-28 rue Marius Aufan - 92300 LEVALLOIS PERRET</p> <p>Courtier : GRAS SAVOYE Compagnie : AGF COURTAGE N° police : 34450696 Echéance au 1er janvier - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis Prime 2009 : 2 063,21€</p>	<p>MULTIRISQUE PROTECTION IMMOBILIERE indice 2009 : 829,10</p> <p>INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : sans limitation de somme ATTENTATS AUTRES DOMMAGES MATE RIELS : idem CATASTROPHES NATURELLES : selon arrêté RESPONSABILITE CIVILE IMMEUBLE : 4 573 470€ AUTRES GARANTIES : explosion, tempête, grêle, dégâts des eaux, vol et défense & recours EXTENSION : reconstruction, dégâts des eaux et vol</p>	<p>néant 10% Dom. fixée par arrêté néant</p>
<p>Immeuble 6, place de la République Dominicaine- 75017 Paris</p> <p>Courtier : GRAS SAVOYE Compagnie : AGF IART N° police : 40985727 Echéance au 1er janvier - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis Prime 2009 : 19 269,39€</p>	<p>MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10</p> <p>INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : sans limitation de somme ATTENTATS AUTRES DOMMAGES MATE RIELS : idem CATASTROPHES NATURELLES : selon arrêté RESPONSABILITE CIVILE IMMEUBLE : à hauteur de : 4 573 470€ AUTRES GARANTIES : tempête, grêle, dégâts des eaux, vol et défense & recours EXTENSION : reconstruction, dégâts des eaux et vol</p>	<p>néant néant fixée par arrêté néant</p>
<p>Immeuble 23, av. des Champs Elysées - 75008 Paris</p> <p>Courtier : Cabinet BARDIN Compagnie : AXA COURTAGE N° police : 37503540080087H Echéance au 1er janvier - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis Prime 2009 : 6 807,97€</p>	<p>MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10</p> <p>INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : valeur de reconstruction à neuf CATASTROPHES NATURELLES : idem EVENEMENTS CLIMATIQUES : idem RESPONSABILITE EN QUALITE DE PROPRIETAIRE : 6 100 000€ AUTRES GARANTIES : dommages électriques, bris de machine, dégâts des eaux, canalisations enterrées et refoulement d'égouts, vol, vandalisme, bris de glace, défense recours, contenu dans les parties communes, pertes liquides et effondrement EXTENSION : incendie et risques annexes, événements climatiques, dégâts des eaux, vol et vandalisme</p>	<p>néant fixée par arrêté 10% de l'indemn. néant</p>

BIEN	GARANTIES PRINCIPALES	FRANCHISE
Immeuble 86, avenue Henri Martin - 75016 PARIS	MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10 Propriétaire non occupant	
Courtier : GRAS SAVOYE Compagnie : AGF N° police : 34427922 Echéance au 1er janvier - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis Prime 2009 : 3 156,37€	INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : sans limitation de somme ATTENTATS AUTRES DOMMAGES MATE RIELS : idem CATASTROPHES NATURELLES : selon arrêté RESPONSABILITE CIVILE IMMEUBLE : 4 600 000€ AUTRES GARANTIES : explosion, tempête, grêle, dégâts des eaux, vol et défense & recours EXTENSION : reconstruction, dégâts des eaux et vol	néant 10% Dom. fixée par arrêté néant
Immeuble 18, avenue Winston Churchill - 94220 CHARENTON	MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2008 : 791,20 Propriétaire non occupant	
Courtier : GRAS SAVOYE Compagnie : AGF N° police : 41620168 Echéance au 26 juin - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis Prime 29/06/08 au 26/06/09 : 5372,78€	INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : sans limitation de somme ATTENTATS AUTRES DOMMAGES MATE RIELS : idem CATASTROPHES NATURELLES : selon arrêté RESPONSABILITE CIVILE IMMEUBLE : 4 600 000€ AUTRES GARANTIES : explosion, tempête, grêle, dégâts des eaux, vol et défense & recours EXTENSION : reconstruction, dégâts des eaux et vol	néant néant fixée par arrêté néant
Immeuble 9, rue Faustin Hélie - 75116 PARIS	MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10	
Courtier : Cabinet BARDIN Compagnie : AXA N° police : 3750354062387 Echéance au 1er janvier - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis Prime 2009 : 2285,95€	INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : valeur de reconstruction à neuf CATASTROPHES NATURELLES : idem RESPONSABILITE EN QUALITE DE PROPRIETAIRE : 9 520 441€ AUTRES GARANTIES : bris de glaces, explosions, dégâts des eaux dont infiltrations façades, refoulements des égouts, recherche des fuites, vols, attentats et vandalisme sur le bâtiment, détournement des loyers, perte de liquide, dommages électriques, tempêtes, grêle, choc véhicule EXTENSION : incendie et risques annexes, évènements climatiques, dégâts des eaux, vol et vandalisme	néant 380 € néant

BIEN	GARANTIES PRINCIPALES	FRANCHISE
Immeuble 120-122 avenue Ledru Rollin - 75011 PARIS	MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10	
<p>Courtier : Cabinet BARDIN</p> <p>Compagnie : AXA N° police : 37503158558487 Echéance au 1er janvier - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis</p> <p>Prime 2009 : 6765,78€</p>	<p>INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : valeur de reconstruction à neuf</p> <p>CATASTROPHES NATURELLES : idem RESPONSABILITE EN QUALITE DE PROPRIETAIRE : sans limitation</p> <p>AUTRES GARANTIES : explosions, dégâts des eaux dont infiltrations façades, refoulements des égouts, recherche des fuites, vols, attentats et vandalisme sur le bâtiment, détournement des loyers, perte de liquide, dommages électriques, tempêtes, grêle, choc véhicule EXTENSION : incendie et risques annexes, événements climatiques, dégâts des eaux, vol et vandalisme</p>	<p>néant</p> <p>10% de l'indemn.</p> <p>néant</p>
Immeuble 125-131 avenue Ledru Rollin - 75011 PARIS	MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10	
<p>Courtier : Cabinet BARDIN</p> <p>Compagnie : AXA N° police : 3750367859787 Echéance au 1er janvier - reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis</p> <p>Prime 2009 : 6669,38€</p>	<p>INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : valeur de reconstruction à neuf</p> <p>CATASTROPHES NATURELLES : idem RESPONSABILITE EN QUALITE DE PROPRIETAIRE : sans limitation AUTRES GARANTIES : dommages électriques, explosions, dégâts des eaux dont infiltrations façades, refoulements des égouts, recherche des fuites, vols, attentats et vandalisme sur le bâtiment, détournement des loyers, perte de liquide, dommages électriques, tempêtes, grêle, choc véhicule EXTENSION : incendie et risques annexes, événements climatiques, dégâts des eaux, vol et vandalisme</p>	<p>néant</p> <p>10% de l'indemn.</p> <p>néant</p>
Immeuble rue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 PARIS	MUTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10	
<p>Courtier : AON</p> <p>Compagnie : ACE N° police : FR73019250 Echéance au 1^{er} janvier – reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis</p> <p>Prime 2009 : 1706,16€ TTC</p>	<p>INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : valeur de reconstruction à neuf</p> <p>CATASTROPHES NATURELLES : selon arrêté</p> <p>RESPONSABILITE IMMEUBLE : à hauteur de 6 500 000€ par sinistre</p> <p>AUTRES GARANTIES : dégâts des eaux, refoulement des égouts, canalisations enterrées, tempête, grêle, neige, actes de vandalisme et de terrorisme, attentats, émeutes, accidents aux appareils électriques, vol, bris de glace et défense pénale et recours</p> <p>GARANTIES ANNEXES : déménagements, chutes d'arbres, compteurs et appareils.</p>	<p>500€</p> <p>selon l'usage du bien</p> <p>1,5 fois indice FFB</p>

Immeuble 83 av Charles de Gaulle 92200 NEUILLY S/ SEINE	MULTIRISQUE IMMEUBLE indice 2009 : 829,10	
<p>Courtier : GRAS SAVOYE Compagnie : AXA France IARD N°police : 3552792304 Echéance au 1^{er} janvier – reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis</p> <p>Prime 2009 : 1801,22€ TTC</p>	<p>INCENDIE ET RISQUES ANNEXES : valeur de reconstruction à neuf</p> <p>CATASTROPHES NATURELLES : idem</p> <p>EVENEMENTS CLIMATIQUES : montant des dommages</p> <p>RESPONSABILITE CIVILE « PROPRIETAIRE » : à hauteur de 7 622 450€ par sinistre</p> <p>AUTRES GARANTIES : dégâts des eaux, recherches de fuites, refoulement des égouts, canalisations enterrées, ruissellements, bris de machine, bris de glace, vol, pertes et frais annexes, actes de vandalisme, attentats, chutes d'arbres, dommages électriques et choc de véhicules non identifiés</p> <p>OPTIONS : effondrement, frais de déblai et de démolition</p>	<p>Néant</p> <p>Fixée par arrêté</p> <p>450€</p> <p>Néant</p> <p>53 fois indice FFB en cours</p>
Immeuble 39 rue Marbeuf 75008 PARIS	MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE indice 2009 : 829,10	
<p>Courtier : GRAS SAVOYE Compagnie : AXA France IARD N°police : 3451604404 Echéance au 1^{er} avril – reconduction annuelle résiliable avec 2 mois de préavis</p> <p>Prime 13/04/08 au 01/04/2009 : 843,33€ TTC</p>	<p>INCENDIE – EXPLOSION – RISQUES DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - locaux : à concurrence des dommages - contenu : limité à 35.000€ <p>EVENEMENTS CLIMATIQUES : idem</p> <p>CATASTROPHES NATURELLES : idem</p> <p>DOMMAGES ELECTRIQUES : dans la limite de 11.986€</p> <p>DEGATS DES EAUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - locaux : à concurrence des dommages - contenu : limité à 20.000€ <p>AUTRES GARANTIES : vol, détériorations, frais de reconstitution d'archives, conséquences financières de l'arrêt d'activité, prestations de protection juridique et d'assistance et responsabilité civile locataire.</p>	<p>0,30 fois l'indice FFB</p> <p>10% dommages</p> <p>Selon arrêté</p> <p>0,30 fois indice FFB</p> <p>Idem</p>

5 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale IMMOBILIERE DASSAULT. 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.

5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 783 989 551 et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris. Son code activité est le 6420Z, depuis le 1^{er} janvier 2008.

5.1.3 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 des actionnaires du 29 juin 2006 a entraîné une refonte totale des statuts.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Depuis l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2006, IMMOBILIERE DASSAULT fonctionne sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

Le siège social de la société IMMOBILIERE DASSAULT est situé au 9 Rond Point des Champs-Élysées - Marcel DASSAULT, 75008 Paris. Son numéro de téléphone est : +33 (1) 53 76 93 00.

Le siège social, situé 9 Rond Point des Champs Elysées – Marcel DASSAULT, est identifié sous le numéro SIRET 783 989 551 00040.

Depuis le 15 avril 2007, la société IMMOBILIERE DASSAULT dispose d'un établissement secondaire situé à PARIS (8^{ème}), 39 rue Marbeuf (locaux situés au 5^{ème} étage) qu'elle loue en vertu d'un bail commercial. Cet établissement secondaire, qui accueille le personnel en charge de la gestion locative, technique et administrative de la Société, est identifié sous le numéro SIRET 783 989 551 00065.

La Société est soumise au droit français.

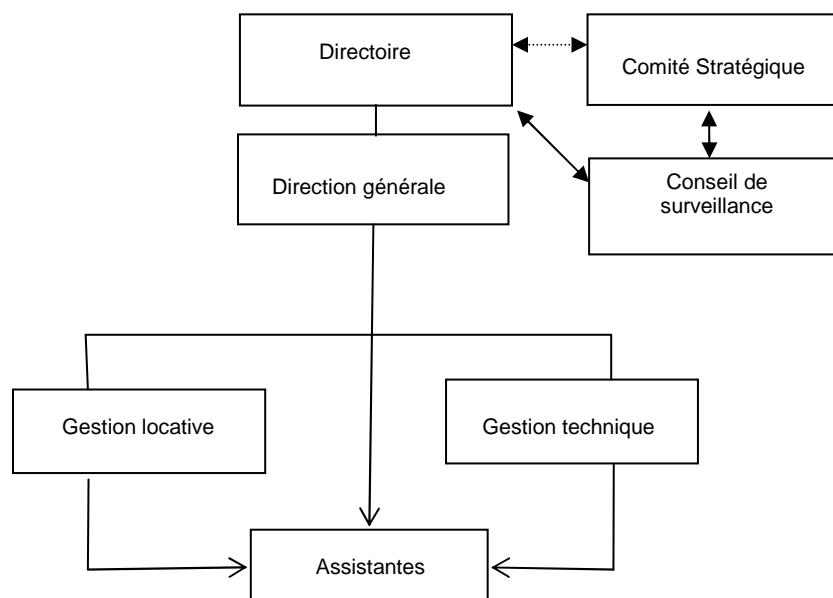
5.1.5 Organisation opérationnelle

Au 31 décembre 2008, le Directoire d'IMMOBILIERE DASSAULT est composé de trois membres.

Le Directoire est responsable de l'ensemble des décisions adoptées par la Société dans tous les domaines.

Par ailleurs, les salariés sont au nombre de neuf à la clôture de l'exercice, quatre gardiennes et cinq personnes en charge de la gestion locative, technique et administrative de la Société. IMMOBILIERE DASSAULT a conclu, en outre, avec la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT une convention de prestations de services techniques et matériels principalement d'ordre immobilier et financier. L'ensemble des missions réalisées dans ce cadre est instruit et supervisé par IMMOBILIERE DASSAULT.

Ci-dessous l'organigramme fonctionnel actuel :



5.1.6 Historique de la Société

IMMOBILIERE DASSAULT a constitué un patrimoine immobilier à compter de la fin de l'année 1999, dès lors que cette société a été contrôlée par le Groupe familial DASSAULT.

A cette date, le Groupe familial DASSAULT cherchait à acquérir une filiale dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, pour développer au sein d'une structure cotée, une foncière propriétaire d'un parc immobilier diversifié.

IMMOBILIERE DASSAULT (initialement dénommée FINALENS) a été constituée en 1929 par la société des Mines de Lens. Après avoir exercé une activité industrielle, elle est devenue 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.

La SARL IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC, filiale à 99,9% de la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT a acquis en octobre 1999, 91,58% du capital de la Société FINALENS et a lancé une garantie de cours sur les actions résiduelles.

La société FINALENS a, par la suite, été rebaptisée IMMOBILIERE DASSAULT et a procédé à des investissements immobiliers.

Les sociétés Foncière, Financière et de Participations (FFP)¹ et Valmy FFP² sont entrées dans le capital d'IMMOBILIERE DASSAULT en 2006 de la façon suivante :

- Le 29 juin 2006, Valmy FFP a reçu 153.120 actions IMMOBILIERE DASSAULT émises à son profit en échange d'un apport immobilier (cf. 5.2.1).
- Le 4 juillet 2006, FFP a acquis de la Compagnie Financière Edmond de Rothschild 57.100 actions IMMOBILIERE DASSAULT.

Au terme de ces deux opérations, ces deux sociétés détenaient 19,60% du capital et 14,95% des droits de vote d'IMMOBILIERE DASSAULT.

(1) : FFP, société cotée qui appartient en majorité au Groupe familial PEUGEOT.

(2) : Valmy FFP est une filiale à 100% de FFP

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements réalisés par la Société

- 51 Avenue Hoche Paris 8^{ème} vendu par la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT (GIMD) à la Société par acte du 22 décembre 1999, avec entrée en jouissance au 1^{er} janvier 2000, pour un prix de 5 564 389 euros. Cet immeuble a, par la suite, été revendu par la Société, le 14 février 2006, moyennant le prix de 9.200.000 euros.
- 6 Place de la République Dominicaine Paris 17^{ème}, vendu par GIMD à la Société par acte du 20 janvier 2000 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2000, pour un prix de 25 047 374 euros.
- 23 Avenue des Champs-Élysées Paris 8^{ème}, vendu par la "Société Immobilière du Rond Point des Champs-Élysées" par acte du 18 mai 2000 avec entrée en jouissance immédiate, pour un prix de 12 653 268 euros.

IMMOBILIERE DASSAULT a par la suite acquis des lots de copropriété dans un autre immeuble, situé 26/28 rue Marius AUFAN à Levallois Perret, vendu par la société civile immobilière du 26/28 rue Marius AUFAN suivant acte en date du 21 décembre 2000 avec entrée en jouissance immédiate, pour un prix de 4 344 796,99 euros. Un compromis de vente de ces lots de copropriété a été signé par la Société le , au prix de 6 millions d'euros acte en mains (soit un prix de 5,6 millions d'euros hors frais et droits). La signature de l'acte authentique de vente doit intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2009.

Aux termes d'un traité d'apport en date du 26 avril 2006, approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 29 juin 2006, les immeubles suivants ont été apportés à IMMOBILIERE DASSAULT, avec entrée en jouissance au 1^{er} juillet 2006 :

1) Par la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, les immeubles suivants :

- 86 Avenue Henri Martin – Paris 16^{ème}
- 9 rue Faustin Hélie – Paris 16^{ème}
- 120 Avenue Ledru Rollin – Paris 11^{ème}
- 127-131 Avenue Ledru Rollin – Paris 11^{ème}

En contrepartie de l'apport de ces immeubles, évalué à la somme de 27 380 000 euros, l'apporteur (GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT) a reçu 303 800 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 24,40 euros.

2) Par la société VALMY – FFP, les immeubles suivants :

- 18 Avenue Winston Churchill – Charenton-le-Pont (94)
- Un emplacement de parking, Résidence de l'Estournel – Charenton-le-Pont
- Des parts indivises d'un restaurant inter-entreprises, Place de la Coupole – Charenton-le-Pont

En contrepartie de l'apport de ces immeubles, évalué à la somme de 13.800.000 euros, la société VALMY-FFP a reçu 153 120 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 24,40 euros.

Ces opérations d'apport ont fait l'objet du dépôt d'un document E numéro E 06-087. Messieurs Thierry BELLOT et Jean Louis MULLENBACH sont intervenus en tant que commissaires aux apports.

Au cours de l'exercice 2007, IMMOBILIERE DASSAULT a acquis :

- le 14 juin 2007, un immeuble sis à Paris 8^{ème}, 36 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie, moyennant le prix de 19.652.732 euros,
- le 2 juillet 2007, un immeuble sis à Neuilly sur Seine (92), 83 Avenue Charles de Gaulle, moyennant le prix de 17.900.000 euros.

La Société n'a réalisé aucun investissement immobilier au cours de l'exercice 2008.

5.2.2 Investissements projetés

La Société envisage d'accroître progressivement son portefeuille immobilier dans une optique patrimoniale à moyen et long terme.

Les éventuelles acquisitions qui pourraient être réalisées au cours de l'année 2009 le seront soit par recours à un endettement complémentaire, soit par augmentation du capital.

Le budget estimatif de restructuration de l'immeuble du 23 Avenue des Champs-Élysées, financé par IMMOBILIERE DASSAULT, est de 4,9 M€ hors frais et honoraires. Les travaux sont conduits sur les exercices 2008 à 2010.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1 Principales activités

IMMOBILIERE DASSAULT est une société foncière qui a vocation à investir principalement sur Paris et subsidiairement sur sa banlieue. La Société souhaite pratiquer une politique continue d'accroissement de son patrimoine immobilier, toujours dans une logique de développement patrimonial à moyen et long terme, axée prioritairement sur des immeubles de bureaux tout en visant à conserver une politique d'acquisition de patrimoine de qualité.

A la date du présent document de référence, le patrimoine géré par IMMOBILIERE DASSAULT est composé de dix actifs immobiliers dont une description détaillée est faite au chapitre 8 (PROPRIETES IMMOBILIERES) du présent document.

Au 31 Décembre 2008, l'actif net réévalué (calculé à partir de la valeur vénale hors droits des immeubles Cf. point 20.3) de la Société ressortait à 141,54 millions d'euros et à 32,77 euros par action. Le taux d'occupation physique des immeubles était de 95,93% pour les immeubles d'habitation, mixte ou professionnel et de 90,57% pour les bureaux (100% hors 23 Champs Elysées).

Tableau récapitulatif des loyers, charges et résultats au titre des exercices 2008 et 2007, en € :

	Exercice 2007		Exercice 2008	
	Bureaux et Activité	Habitation et Professionnels	Bureaux et Activité	Habitation et Professionnels
Loyers	4 718 070	2 105 019	5 103 580	2 201 177
Charges refacturées	662 542	268 806	852 875	277 812
Charges sur immeubles	- 872 800	- 575 304	- 963 876	- 683 054
(1)	4 507 812	1 798 521	4 992 579	1 795 935

(1) Hors amortissements et dépréciations

6.2 Principaux marchés

Le parc immobilier de la Société est actuellement réparti entre Paris et sa banlieue. Les opérations d'apport en nature indiquées au point 5.2.1 (*principaux investissements réalisés par la Société*) n'ont pas modifié sensiblement le marché géographique sur lequel opère IMMOBILIERE DASSAULT.

Au 31 décembre 2008, les loyers annuels HC/HT pour la banlieue représentent 34,62% du montant total des loyers.

Concurrence de la Société :

Le marché de l'investissement s'étant considérablement réduit en 2008 (-55% en volume), un certain nombre de concurrents directs de la Société n'ont plus étudié d'acquisitions, essentiellement du fait de la disparition des opérations à fort taux de levier.

Cependant, les investisseurs encore actifs se sont recentrés sur les zones géographiques les plus recherchées (Quartier Central des Affaires, Première Couronne Ouest,...) sur lesquels se positionne IMMOBILIÈRE DASSAULT.

De plus, la forte raréfaction du crédit a très sensiblement réduit le montant unitaire des opérations et a donc généré de nouveaux concurrents intervenant pour des montants inférieurs à 50 Millions d'euros, secteur cible de la Société. IMMOBILIERE DASSAULT conserve en revanche une capacité d'emprunt significative dans la mesure où son endettement actuel reste limité.

Enfin, la remontée des taux de rendement devrait attirer des intervenants investissant en fonds propres (Compagnies d'Assurance Vie, SCPI,...) qui n'étaient plus réellement actifs sur le marché depuis plusieurs années et qui devraient étudier le même type de produits (nature, localisation, gabarit,..) qu'IMMOBILIÈRE DASSAULT.

La Société reste très vigilante sur les conditions d'acquisition et de rentabilité locative des actifs immobiliers susceptibles de l'intéresser.

7 ORGANIGRAMME

7.1 Place de la Société au sein du groupe

A la date du 1^{er} janvier 2009, la Société est contrôlée majoritairement par le groupe familial DASSAULT composé de la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT (GIMD) et des autres membres de la famille DASSAULT.

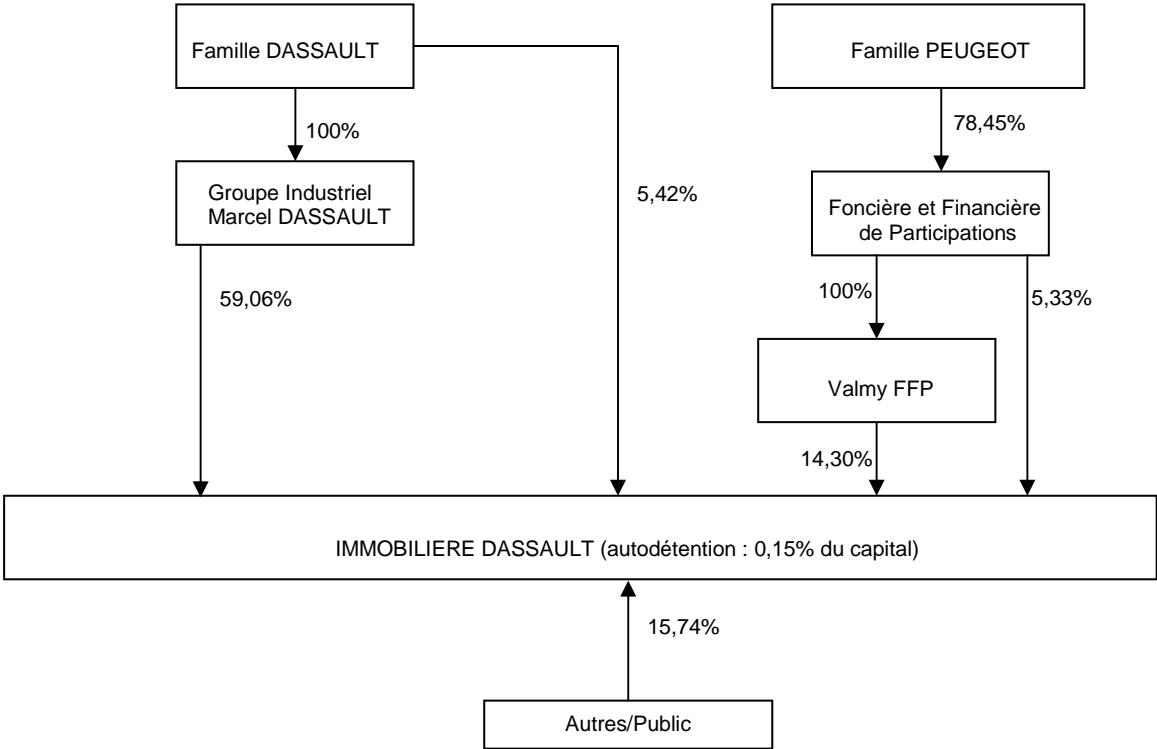
Elle est également détenue directement et indirectement, à cette date, à hauteur de 19,63% du capital social et des droits de vote par la Société Foncière, Financière et de Participations – FFP contrôlée par le Groupe familial PEUGEOT.

Il est rappelé que le droit de vote double, qui était attaché aux actions faisant l'objet d'une inscription nominative depuis plus de 2 ans, a été supprimé à l'issue de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008.

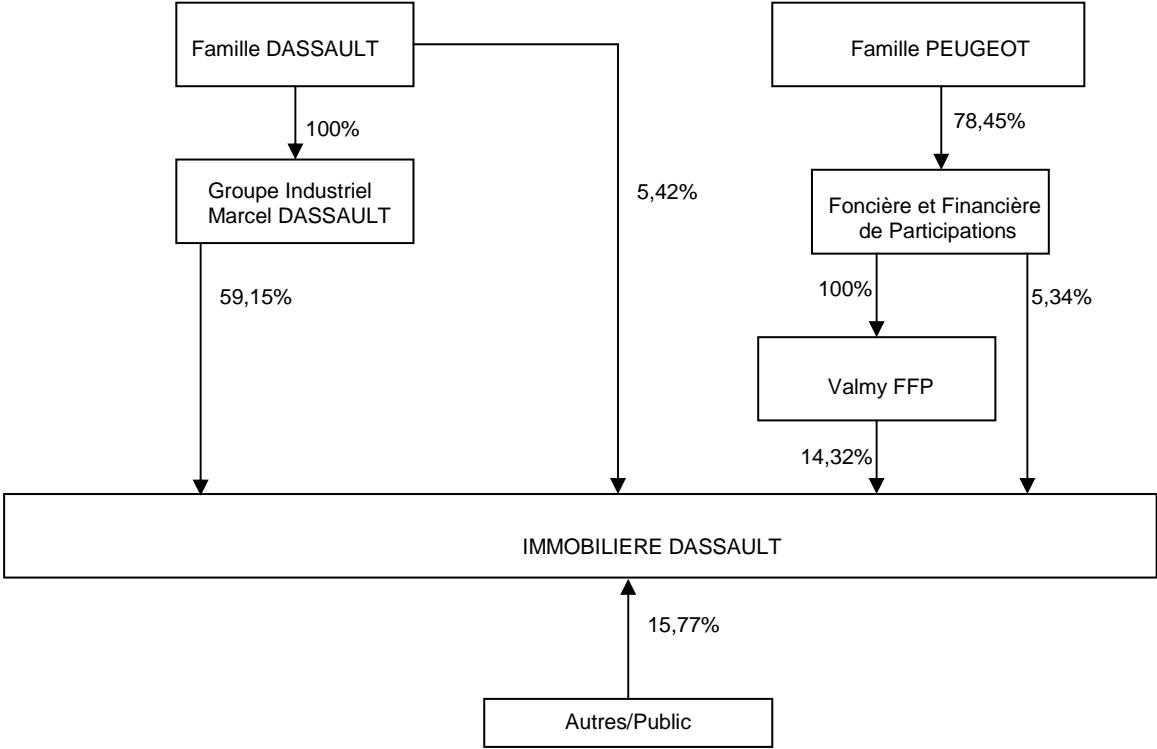
A cette date, le Groupe familial DASSAULT (constitué de la société GIMD, de sa filiale Immobilière Argenteuil Le Parc – IALP, et des autres membres de la famille DASSAULT) a ainsi franchi, en baisse, le seuil de 2/3 des droits de vote et détenait 64,45% du capital et des droits de vote.

La société Immobilière Argenteuil Le Parc (IALP), filiale de la société GIMD, a été absorbée par cette dernière le 30 septembre 2008. Suite à la réalisation de cette fusion, la société GIMD a déclaré détenir directement à cette date, 2.551.043 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 59,06% du capital et des droits de vote. A cette occasion, le Groupe familial DASSAULT (composé de GIMD et des autres membres de la famille DASSAULT) n'a franchi aucun seuil et a déclaré détenir, au 30 septembre 2008, 2.785.031 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 64,47% du capital et des droits de vote.

Organigramme simplifié de l'actionnariat à la date du 31 décembre 2008 : en capital



Organigramme simplifié de l'actionnariat à la date du 31 décembre 2008 : en droits de vote



Aucune opération d'acquisition d'actions de la Société n'a été effectuée, tant par le Groupe familial DASSAULT que par le Groupe familial PEUGEOT entre le 1^{er} janvier 2009 et la date du présent document.

Relations intra groupe : Cf. Chapitre 19

7.2 Filiales

A la date d'enregistrement du présent document de référence la Société ne détient aucune participation dans le capital d'autres sociétés.

8 PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

8.1 Etat récapitulatif des propriétés immobilières de la Société

A la date d'enregistrement du présent document de référence, IMMOBILIERE DASSAULT détient dix actifs immobiliers situés aux adresses suivantes :

- Paris 17^{ème} – 6 Place de la République Dominicaine
- Paris 8^{ème} – 23 Avenue des Champs-Élysées
- Levallois-Perret – 26/28 rue Marius AUFAN
- Paris 16^{ème} – 86 Avenue Henri Martin
- Paris 16^{ème} – 9 rue Faustin Hélie
- Paris 11^{ème} – 120 Avenue Ledru Rollin
- Paris 11^{ème} – 127-131 Avenue Ledru Rollin
- Charenton-le-Pont (94) – 18 Avenue Winston Churchill
- Paris 8^{ème} – 36 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
- Neuilly sur Seine (92) – 83 Avenue Charles de Gaulle

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble	Adresse	Surfaces utiles en m ² (1)
20/02/2000	République Dominicaine	6 Place de la République Dominicaine Paris 17 ^{ème}	6 828,20
18/05/2000	Champs-Élysées	23 Avenue des Champs-Élysées Paris 8 ^{ème}	1 853
21/12/2000	Marius AUFAN	26/28 rue Marius AUFAN Levallois-Perret	1 280
29/06/2006	86 Henri Martin	86 Avenue Henri Martin Paris 16 ^{ème}	627,60
29/06/2006	9 Faustin Hélie	9 rue Faustin Hélie Paris 16 ^{ème}	694
29/06/2006	120 Ledru Rollin	120 Avenue Ledru Rollin Paris 11 ^{ème}	1 865
29/06/2006	127-131 Ledru Rollin	127-131 Avenue Ledru Rollin Paris 11 ^{ème}	4 298
29/06/2006	18 Winston Churchill	18 Avenue Winston Churchill Charenton-le-Pont (94)	4 272
14/06/2007	36 Pierre 1 ^{er} de Serbie	36 Avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie Paris 8 ^{ème}	1 716
02/07/2007	83 Charles de Gaulle	83 Avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine (92)	1 729
TOTAL			25 162,80

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

Ces dix actifs immobiliers présentent les caractéristiques suivantes :

– Immeuble République Dominicaine :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par IMMOBILIERE DASSAULT, est à usage principal d'habitation. D'une surface utile de 6 828,20 m² (parties communes non comprises), il dispose d'un sous-sol de parkings, d'un niveau de caves, d'un rez-de-chaussée et de 6 étages.

– Immeuble Champs-Élysées :

Cet ensemble immobilier est détenu en pleine propriété par la Société. Il s'agit d'un immeuble disposant d'une surface hors œuvre nette de 2 058 m² et d'une surface utile à ce jour de 1 785 m², composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé et de 4 étages, à usage exclusif de bureaux commerciaux. La société Thai Airways en a été le locataire unique jusqu'au 20 novembre 2007. Suite à la signature d'un nouveau bail en date du 21/12/2007, cet immeuble fera l'objet d'une importante restructuration visant notamment la création d'une surface commerciale de 1.211 m². Le 21 octobre 2008, la CNEC a émis un avis favorable. Le 22 décembre 2008, un permis de construire a été accordé. Ce dernier a été affiché le 29 décembre 2008. Les délais de recours contre la décision de la CNEC et contre le permis de construire sont expirés à la date du présent document, et aucun recours n'a été signifié à la Société. La surface utile du projet de restructuration, estimée par les experts, ressort à 1 853 m², pour une surface hors œuvre nette demeurant inchangée.

– Immeuble Marius AUFAN à Levallois :

Cet ensemble immobilier se situe à Levallois-Perret (Hauts de Seine). La Société est titulaire de lots de copropriété qui se situent dans deux bâtiments de l'immeuble, pour une surface globale de 1 280 m². Les premiers lots se situent dans le bâtiment B, composé d'un rez-de-chaussée et de 5 étages, et sont à usage exclusif de bureaux. Les autres lots, situés dans les sous-sols du bâtiment C, sont constitués de 31 emplacements à usage de parking.

Par délibération en date du 17 décembre 2008, le Conseil de surveillance a autorisé le Directoire à procéder à la mise en vente de ce bien pour un prix de 6 M€ acte en mains. Un compromis de vente a été signé le 13 février 2009, sans aucune condition suspensive liée à un financement de l'acquéreur. La signature de l'acte authentique de vente est prévue pour le 1^{er} juillet 2009 au plus tard.

– Immeuble Henri Martin :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par la société est à usage exclusif d'habitation. D'une surface utile de 627,60 m² (parties communes non comprises), il dispose de deux niveaux de parkings en sous-sol, d'un niveau de caves, d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, le dernier étant en retrait avec terrasse privative.

– Immeuble Faustin Hélie :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par la société, est à usage exclusif d'habitation. D'une surface utile de 694 m² (parties communes non comprises), il dispose d'un niveau de caves en sous-sol, de places de parkings au rez-de-chaussée, et de six étages le dernier étant en retrait avec terrasse privative.

– Immeuble 120 Ledru Rollin :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par la société, est à usage d'activité. D'une surface utile de 1865 m², il dispose d'un rez-de-chaussée et de six étages.

– Immeuble 127-131 Ledru Rollin :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par la société, est à usage exclusif de bureaux. D'une surface utile de 4 298 m², il dispose d'un rez-de-chaussée avec cour privative et de six étages.

– Immeuble Winston Churchill à Charenton :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par la société est à usage exclusif de bureaux. D'une surface utile de 4 272 m², il dispose de deux niveaux de parkings en sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages.

– Immeuble Pierre 1^{er} de Serbie :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par la société, est à usage de bureaux commerciaux.

D'une surface utile de 1 716 m², il dispose de quatre niveaux de parkings et d'archives en sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

– Immeuble Charles de Gaulle à Neuilly :

Cet ensemble immobilier, détenu en pleine propriété par la société, est à usage de bureaux commerciaux et d'un local commercial en partie du rez-de-chaussée.

D'une surface utile de 1 729 m², il dispose de trois niveaux de parkings en sous-sol, d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et de sept étages.

Le siège social de la Société ne supporte pas de loyer.

La Société a pris à bail à titre d'établissement secondaire, 170 m² environ de bureaux au 39, rue Marbeuf 75008, à effet du 15 avril 2007. Pour 2008, le loyer est de 78 943.76 euros.

8.2 Questions environnementales

8.2.1 Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'amiante

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 et enfin le décret n°2002-839 du 3 mai 2002, impose 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 habilité et d'établir un « dossier technique amiante » par immeuble avant le 31 décembre 2005.

Il résulte de ces interventions que, dans certains immeubles, de l'amiante a été détecté, en bon état de conservation, et aucune préconisation particulière tendant à la réalisation de travaux de retrait ou de confinement n'a été faite par le professionnel ayant établi des diagnostics.

Les « dossiers techniques amiante » sont disponibles dans les locaux de la Société.

8.2.2 Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes

Concernant les ascenseurs, des expertises ont été diligentées par un professionnel habilité, qui a remis ses rapports et préconisations conformément à la loi du 2 juillet 2003 dite « loi de Robien ».

Les travaux de mise en conformité préconisés ont été réalisés ou sont programmés pour être réalisés dans les délais prescrits.

8.2.3 Réglementation relative à l'Etat des risques naturels et technologiques (PPRn)

En application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement, le bailleur doit annexer à tout nouveau bail d'un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels (PPRn) ou d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) prescrit ou approuvé par le Préfet, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, un état des risques visés par ce plan ou par ce décret.

IMMOBILIERE DASSAULT annexe ces états des risques à tous les nouveaux baux portant sur les immeubles concernés par ces dispositions.

8.2.4 Réglementation relative au saturnisme

La Loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique a renforcé le dispositif de lutte contre le saturnisme. Elle a institué un constat de risque d'accessibilité au plomb (CREP) qui devra obligatoirement être produit, à compter du 12 août 2008, en cas de location de locaux d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Cette législation ne concerne que l'immeuble de la Place de la République Dominicaine. Un diagnostic a été effectué en 2008. Du plomb a été détecté dans les peintures des parties communes.

Des travaux de réfection sont prévus au cours du 1^{er} semestre 2009.

8.2.5 Réglementation relative au diagnostic de performance énergétique.

La loi de simplification du droit du 9 décembre 2004 a institué un dossier de diagnostic de performance énergétique à annexer au contrat de bail. Ce dossier doit être fourni par le bailleur et s'appliquera 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, les dossiers ont tous été réalisés pour les immeubles d'habitation et sont dorénavant annexés à tout nouveau bail.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

9.1 Chiffres comparés entre les 31 décembre 2006, 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008

En €	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Chiffre d'affaires net	8 574 978	7 824 205	4 730 594
<i>Croissance</i>	+ 9,6%	+65,4%	+50,7%
Résultat d'exploitation avant dotation, amortissements et provisions	5 890 594	5 633 793	3 225 167
Résultat financier	- 1 417 694	-738 527	64 738
Résultat courant avant impôt	- 4 801 157	-1 029 852	986 567
Résultat net de l'exercice	- 4 815 677	-1 130 688	809 101

Source : comptes sociaux audités de la Société

Les engagements hors bilan figurent de façon exhaustive dans l'annexe des comptes annuels.

9.2 Faits marquants et évolution du résultat sur l'exercice 2008

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2008 s'élève à 8.574.978 euros, en hausse de 9,6% par rapport à l'exercice précédent grâce à l'effet en année pleine des deux acquisitions réalisées en 2007, qui compense la vacance sur l'immeuble du 23 Champs Elysées.

Le résultat de l'exercice 2008, avant dotation aux amortissements et provisions, ressort à 5.890.594 euros.

La dotation aux amortissements s'élève à 6.922.279 euros contre 3.346.544 euros en 2007. Cette forte variation provient de l'enregistrement d'un amortissement pour 3.299.483 euros sur les parties de l'immeuble du 23 Champs Elysées destinées à être démolies.

Une provision pour dépréciation de 2.351.778 euros a été constituée sur les deux immeubles acquis en 2007 (Neuilly et Pierre 1^{er} de Serbie).

Le résultat d'exploitation ressort à – 3.383.463 euros.

Les charges financières ressortent à 1.475.989 euros, résultant principalement des charges d'intérêt sur l'emprunt contracté en juin 2007. Compte tenu des couvertures opérées sur ce crédit, le taux d'intérêt moyen (hors marge) réalisé sur l'encours tiré s'est élevé à 4,10% sur l'année 2008.

Le résultat net comptable de l'exercice 2008 fait ressortir une perte de – 4.815.677 euros.

10 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1 Chiffres comparés sur les trois derniers exercices

En €	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Capitaux propres	68 082 965	73 761 830	75 035 372
Dettes financières (a)	30 777 028	32 790 033	1 034 027
Autres dettes compte courant GIMD (avances faites à ID)	1 600 000	1 800 000	0
Valeurs mobilières de placement, disponibilités et instruments financiers	9 651	49 257	0
Autres créances Compte courant GIMD (liquidités placées chez GIMD)	0	0	3.900.000

(a) principalement constitués :

- d'une ligne de crédit contractée le 3/07/2007 pour un montant autorisé de 35 millions d'euros, le tirage au 31/12/2008 est de 29 millions d'euros ;
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour 1 622 087 Euros.

10.2 Tableau de financement et de variation de trésorerie au 31 décembre 2008

TABLEAU DE FINANCEMENT modèle NPC

<i>Emplois</i>	<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N-1</i>	<i>Ressources</i>	<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N-1</i>
Distributions mises en paiement en cours d'exercice	863 188	868 433	Capacité d'autofinancement de l'exercice	4 482 344	4 890 712
Acquisitions élmts actif immob.			Cessions élmts actif immobilisé		
- Immobilisations incorporelles	1 860	9350	- Immobilisations incorporelles		
- Immobilisations corporelles	718 643	40 608 224	- Immobilisations corporelles		
- Immobilisations financières	341 902	815 067	- Immobilisations financières	341 694	714 606
Charges à répartir sur plusieurs exercices			Augmentation capitaux propres		
Réduction capitaux propres			- Capital ou apports		183 805
			- Autres capitaux propres		541 773
Remboursst dettes financières	1 833 517	1 159 009	Augmentation dettes financières		32 772 196
TOTAL EMPLOIS	3 759 110	43 460 084	TOTAL RESSOURCES	4 824 038	39 103 093
RESSOURCE NETTE	1 064 928		EMPLOI NET		4 356 991

<i>Variation du fonds de roulement net global</i>	<i>Besoins (B)</i>	<i>Dégagements (D)</i>	<i>Solde N (D-B)</i>	<i>Solde N-1</i>
VARIATIONS EXPLOITATION				
Variations des actifs d'exploitation				
- Créances clients, comptes rattachés et autres créances		138 984		
Variations des dettes d'exploitation				
- Dettes fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes		23 133		
TOTAUX EXPLOITATION		162 117		
A VARIATION NETTE EXPLOITATION			162 117	5 663 021
VARIATIONS HORS EXPLOITATION				
Variations des autres débiteurs				
Variations des autres créditeurs	1 087 162			
TOTAUX HORS EXPLOITATION	1 087 162			
B VARIATION NETTE HORS EXPLOITATION			(1 087 162)	(1 399 592)
TOTAL [A+B] DEGAGEMENT NET DE FONDS DE ROULEMENT			(925 045)	4 263 429
VARIATIONS TRESORERIE				
Variations des disponibilités				
Variations concours bancaires courants, soldes crédit. Banque	139 883			
TOTAUX TRESORERIE	139 883			
C VARIATION NETTE TRESORERIE			(139 883)	93 562
VARIATION FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL [A+B+C] : RESSOURCE NETTE			(1 064 928)	4 356 991

10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement

La Société a contracté en date du 3 juillet 2007 un emprunt bancaire sous forme d'une ligne de crédit revolving d'un montant maximum de 35 Millions d'euros, d'une durée de sept ans, remboursable par amortissement annuel de 2,5 Millions d'euros et 20 Millions d'euros in fine.

Le crédit à pour taux de référence, l'Euribor 1 mois.

En date du 31 décembre 2008, le montant tiré s'élève à 29 Millions d'euros, et les intérêts courus liés à ce tirage à 94.558 euros.

Les dettes financières au 31 décembre 2008 incluent également :

- Le solde créditeur de banque pour 60.383 euros
- Les dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 1.622.087 euros.

Au 31 décembre 2008, IMMOBILIERE DASSAULT bénéficie également d'une avance de trésorerie consentie par GIMD pour un montant de 1.600.000 euros figurant dans les dettes diverses. Cette avance de trésorerie est rémunérée aux taux de l'Eonia moyen mensuel majoré d'une marge de 20 Bp.

La Société a couvert le risque de taux d'intérêt induit par la ligne de crédit de 35 Millions d'euros dont la référence est le taux variable Euribor 1 mois en achetant des couvertures et en swappant ce taux contre un taux fixe. Au 31 décembre 2008, les couvertures engagées sont les suivantes :

<i>Nature de l'opération</i>	<i>Date de conclusion de l'opération</i>	<i>Date de commencement</i>	<i>Date d'échéance</i>	<i>Montant de la prime à l'origine</i>	<i>Montant notionnel</i>	<i>Valeur nette de la prime au 31/12/2008</i>	<i>Juste valeur au 31/12/2008</i>
CAP 4,25%	24/05/2007	03/07/2007	03/07/2008	18 200	10 000 000		
CAP 4,35%	24/05/2007	03/07/2007	03/07/2009	38 500	10 000 000	9 651	4
CAP 4,25%	15/06/2007	03/07/2007	03/07/2008	22 400	10 000 000		
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,74% l'an)	17/01/2008	03/07/2008	03/07/2009		20 000 000		(104 117)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,77% l'an)	14/04/2008	03/07/2009	03/07/2011		5 000 000		(125 441)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,022% l'an)	05/06/2008	03/07/2009	03/07/2010		10 000 000		(197 495)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,13% l'an)	01/09/2008	03/07/2009	05/07/2010		5 000 000		(87 589)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,09% l'an)	05/09/2008	03/07/2009	05/07/2010		5 000 000		(85 606)

Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,10% l'an)	05/09/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(52 198)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,89% l'an)	08/10/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(42 154)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,745% l'an)	03/11/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(38 044)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,60% l'an)	07/11/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(30 236)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,92% l'an)	19/11/2008	04/07/2011	03/07/2013		5 000 000		(50 946)
TOTAL				79 100		9 651	(813 821)

Les opérations de couverture seront poursuivies sur l'exercice 2009 en fonction des opportunités existant dans les marchés dérivés de taux d'intérêts.

Le coût moyen de la dette s'établit à 1,5 Million d'euros par an et devrait diminuer grâce à la génération de cash flow.

L'intégralité du crédit n'est pas tirée par IMMOBILIERE DASSAULT qui conserve une marge d'endettement.

Jusqu'à ce que toutes les sommes (y compris les intérêts, frais et accessoires) dues par la Société à la banque en exécution du contrat de crédit aient été intégralement payées et remboursées, et tant que la Société sera autorisée à emprunter au titre de ce contrat, elle prend un certain nombre d'engagements et notamment le respect des ratios suivants :

- **Ratio LTV (<= 50%)**

DETTE FINANCIERE NETTE / VALEUR DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2008, ce ratio est largement respecté puisqu'il s'élevait à 16,53%.

- **Ratio ICR (> 2)**

EBE / CHARGES FINANCIERES NETTES

Au 31 décembre 2008, ce ratio est largement respecté puisqu'il s'élevait à 4,23.

10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé sur les opérations de la Société

Il n'y a, à la connaissance de la Société, aucune restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la Société.

11 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

La Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet.

La marque « IMMOBILIERE DASSAULT » a été déposée, en date du 8 février 2007, en classes 9, 16, 35, 36, 37 et 42, en France.

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.

12 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

L'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, immobilisé dans le cadre du dossier Abercrombie & Fitch, est demeuré vacant pendant toute la durée de l'exercice 2008. Toutes les autorisations administratives liées à la restructuration de cet immeuble (urbanisme commercial, permis de construire) ont été obtenues et présentent, à la date du présent document, un caractère définitif.

L'ensemble des conditions suspensives prévues au bail en état futur d'achèvement signé avec la société Abercrombie & Fitch ayant été réalisées, le caractère définitif de ce bail a été notifié à cette dernière par IMMOBILIERE DASSAULT par lettre en date du 22 avril 2009.

En conséquence, la Société doit recevoir, avant la fin du 1^{er} semestre 2009, un droit d'entrée de 2,2 millions d'euros HT. Ce droit d'entrée sera, sur un plan comptable et en termes de prise en compte du résultat, étalé sur la durée ferme du bail (12 ans). Lors de la perception de ce droit d'entrée, IMMOBILIERE DASSAULT règlera les frais et honoraires de commercialisation qui s'élèvent à 440 K€.

La Société communiquera régulièrement au marché sur l'avancée du dossier de restructuration de l'immeuble du 23 avenue des Champs-Élysées.

Le 13 février 2009, la Société a signé un compromis de vente, sans aucune condition suspensive d'obtention de financement pour l'acquéreur, portant sur les lots de copropriété dont elle est propriétaire dans l'ensemble immobilier sis à LEVALLOIS PERRET (92), 26-28 rue Marius AUFAN, au prix de 6 Millions d'euros acte en mains, soit un prix net vendeur (hors droits et frais) de 5,6 Millions d'euros. La régularisation de l'acte authentique de vente doit intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2009.

Pour l'évolution du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009, comparé à celui du 1^{er} trimestre 2008 : Cf. Chapitre 3.

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

13 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

Néant

14 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

14.1 Informations générales relatives aux dirigeants

Depuis l'Assemblée Générale des Actionnaires du 29 juin 2006, la société IMMOBILIERE DASSAULT a pris la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

14.1.1 Composition du Conseil de surveillance

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Date de naissance	Dates de nomination	Dates de fin de mandat	Fonction principale exercée dans la Société
Immobilière Argenteuil le Parc , représentée par Bruno Grimal	12 novembre 1946	29 juin 2006	Assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra au cours de l'année 2012 <i>(mandat ayant pris fin le 30 septembre 2008 suite à fusion absorption)</i>	membre du CS <i>(mandat vacant depuis le 30/09/08)</i>
GRUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT , représentée par Carole Fiquemont	3 juin 1965	29 juin 2006	Assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra au cours de l'année 2012	membre du CS
Nicole DASSAULT	23 février 1931	29 juin 2006		Vice-présidente et membre du CS
Laurent DASSAULT	7 juillet 1953	29 juin 2006		Président et membre du CS
Julien DASSAULT	27 mai 1979	29 juin 2006		membre du CS
FFP , représentée par Frédéric Banzet	16 septembre 1958	29 juin 2006		membre du CS
Benoît Fournial	08 juillet 1956	Coopté le 31 août 2006 <i>(en remplacement de la Financière Edmond de Rothschild démissionnaire)</i> Cooptation ratifiée par l'assemblée générale du 20 juin 2007.		membre du CS

- Président du Conseil de surveillance : Monsieur Laurent DASSAULT, nommé lors du Conseil de surveillance du 29 juin 2006.
- Vice-présidente : Madame Nicole DASSAULT, nommée lors du Conseil de surveillance du 29 juin 2006.
- La cooptation de M. Benoît Fournial, en remplacement de la Financière Edmond de Rothschild démissionnaire, intervenue lors du Conseil de surveillance du 31 août 2006, a été ratifiée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 juin 2007.

- La société Immobilière Argenteuil Le Parc (dont le représentant permanent au Conseil de surveillance était M. Bruno Grimal), nommée membre du Conseil de surveillance par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2006, a été absorbée par la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT le 30 septembre 2008. Cette fusion a eu pour effet de faire disparaître le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Immobilière Argenteuil Le Parc à compter de cette date, rendant impossible toute cooptation par le Conseil de surveillance.

Afin de compléter l'effectif du Conseil de surveillance, il sera proposé à l'assemblée générale mixte des actionnaires, appelée à se tenir le 23 juin 2009, de nommer M. Bruno Grimal en qualité de membre du Conseil de surveillance en tant que tel, en remplacement de la société Immobilière Argenteuil Le Parc dont il assurait la représentation permanente au Conseil de surveillance.

14.1.2 *Détention d'actions IMMOBILIERE DASSAULT par les membres du Conseil de surveillance*

Les membres du Conseil de Surveillance détiennent, au 31 décembre 2008, des actions IMMOBILIERE DASSAULT selon la répartition suivante :

- GIMD : 2 551 043 actions
- Foncière Financière et de Participations : 230.324 actions
- M. Benoît FOURNIAL : 204 actions
- M. Laurent DASSAULT : 233 580 actions
- M. Julien DASSAULT : 204 actions
- Mme Nicole DASSAULT : 204 actions

Le tableau du détail de l'actionnariat au 31 décembre 2008 est présenté au point 18.1.

14.1.3 *Nature des liens familiaux unissant les membres du Conseil et les dirigeants*

Laurent DASSAULT, Nicole DASSAULT et Julien DASSAULT font tous trois partie de la famille DASSAULT.

14.1.4 *Composition du Directoire*

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Date de naissance	Date de nomination	Date de fin de mandat	Fonction principale exercée dans la Société
Olivier Costa de Beauregard	17 mars 1960	29 juin 2006	29 juin 2010	Président et membre du Directoire
Josée Sulzer	12 avril 1961	29 juin 2006	29 juin 2010	membre du Directoire
Isabelle Gence	7 octobre 1957	16 février 2007	16 février 2011	membre du Directoire et Directeur Général (depuis le 20/11/2007)

- Président du Directoire : Monsieur Olivier Costa de Beauregard, nommé lors du Conseil de surveillance du 29 juin 2006.

- Madame Isabelle Gence a été nommée membre du Directoire par délibération du Conseil de surveillance du 16 février 2007. Par décision du 20 novembre 2007, le Conseil de surveillance lui a en outre attribué les fonctions de Directeur Général pour une durée égale à son mandat de membre du Directoire.

14.1.5 Expérience des dirigeants en matière de gestion

Pour mémoire, il est rappelé que Monsieur Laurent DASSAULT 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.

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 les Groupes AXA puis HSBC France, avant de rejoindre le GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, dont il est le Directeur Général Délégué depuis décembre 2005.

Madame Isabelle Gence, titulaire d'une Maîtrise d'AES (Administration Economique et Sociale) et du certificat du CUECE (Centre Universitaire d'Etudes des Communautés Européennes, Paris I - Panthéon Sorbonne) a été chargée de mission auprès du Président du Conseil Régional d'Ile-de-France de 1982 à 1986.

Après avoir rejoint Monsieur Robert Hersant en qualité de Directrice de la Coordination de la SOCPRESSE, elle a ensuite dirigé l'immobilier du Groupe SOCPRESSE-Le Figaro de 1986 à 2006.

Diplômée du Master en Management Immobilier de l'ESSEC (Promotion 2006), elle a été nommée Directeur Général d'IMMOBILIERE DASSAULT en novembre 2007.

Madame Josée SULZER, entrée dans le groupe DASSAULT en 1994, exerce les fonctions de directrice des affaires financières et des participations de la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT (GIMD). A ce titre, elle est notamment responsable (i) des relations avec les investisseurs, les établissements financiers et les autorités de marché, et (ii) de la communication financière.

14.1.6 Principaux mandats confiés et fonctions exercés en dehors de la Société

Le tableau des mandats et fonctions exercés en dehors de la Société est repris en Annexe 26.1.1 du présent document.

A la connaissance de la Société, ni les membres du Conseil de surveillance, ni les membres du Directoire de la Société n'ont fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun d'eux n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun de ces membres 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 au cours des cinq dernières années.

14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale

A la date du présent document de référence, 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.

15 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

Selon l'article 18 des statuts de la Société, les membres du Conseil de surveillance sont rémunérés par des jetons de présence qui peuvent leur être alloués par l'Assemblée générale, conformément à la loi.

Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2008, il a été décidé d'allouer au Conseil de surveillance, au titre des jetons de présence, une somme de 36 000 €uros qui a été répartie entre ses membres par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 10 février 2009.

Le Conseil de surveillance lors de sa première réunion le 29 juin 2006 a décidé de ne pas rémunérer dans l'immédiat les fonctions des membres du Directoire.

15.1 Rémunérations des membres du Directoire, du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Mandataire social	Rémunération fixe	Rémunération variable	Jetons de présence	Avantage en nature	Rémunérations versées par les sociétés qui contrôlent au sens de l'article L 233-16 du code de commerce
Laurent DASSAULT	-	-	5.957,14	-	-
Nicole DASSAULT	-	-	3.257,14	-	-
Julien DASSAULT	-	-	857,14	-	-
IALP représentée par Bruno Grimal	-	-	2.057,14	-	-
GIMD représentée par Carole Fiquemont	-	-	5.957,14	-	-
Benoit Fournial	-	-	8.957,14	-	-
FFP représentée par Frédéric Banzet	-	-	8.957,14	-	-
Olivier Costa de Beauregard	-	-	-	-	413.137
Josée Sulzer	-	-	-	-	159.261
Bruno Grimal (a) (*)	58.077	-	-	-	-
Isabelle Gence	-	-	-	-	122.391

(a) En tant que Directeur Immobilier depuis le 01/07/2006

(*) M. Grimal a en outre perçu une indemnité de rupture conventionnelle fixée à 105.610 euros, qui a été comptabilisée en charges sur l'exercice 2008.

15.2 Sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages et droits individuels à la formation

Les engagements seuls susceptibles d'être à la charge de la Société figurent en engagements hors bilan (pour un montant de 19.799 euros).

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2006, IMMOBILIERE DASSAULT a pris la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

De plus, la société s'est dotée d'un Directeur Général en la personne de Madame Isabelle Gence, par décision du Conseil de surveillance du 20 novembre 2007, habilitée à représenter la société auprès des tiers au même titre que le Président du Directoire, et à exercer la plénitude des pouvoirs de ce dernier.

16.1 Fonctionnement du Directoire

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

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

A la date d'enregistrement du présent document de référence, le Directoire se compose de trois membres qui se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Les taches du Directoire se répartissent dorénavant de la manière suivante :

POSTE	TITULAIRE DU POSTE	RESPONSABILITES
Président du Directoire	Olivier Costa de Beauregard	Coordination générale de la vie sociale et Direction des travaux du Directoire
Directeur Général et Membre du Directoire	Isabelle Gence	Gestion immobilière, Elaboration et suivi des projets d'investissement, Suivi du personnel, Coordination de la vie sociale sur délégation du Président du Directoire
Membre du Directoire	Josée Sulzer	Relations avec les autorités de marché, les établissements financiers et les investisseurs, Communication financière

16.1.1 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.

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 un rapport annuel préalablement examiné par le Conseil de surveillance.

16.1.2 Attributions du Directoire

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 au point 16.1.4 du présent document, 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.

16.1.3 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.

16.1.4 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 d'IMMOBILIERE DASSAULT, 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 de cautions, aval ou autres garanties ou sûretés,
- contracter des emprunts et prêts au-delà d'une somme de 200 000 euros 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.

16.2 Fonctionnement du Conseil de surveillance

Selon les statuts d'IMMOBILIERE DASSAULT, 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.

A la date d'enregistrement du présent document de référence, le Conseil de surveillance se compose de six membres (dont l'un est un professionnel de l'immobilier extérieur à la Société) qui se réunissent au moins quatre fois par an, et plus si l'intérêt de la Société l'exige.

16.2.1 Président du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit un président parmi ses membres.

Cette qualité a été conférée à Monsieur Laurent DASSAULT, lors de la réunion du Conseil de surveillance du 29 juin 2006.

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.

Cette qualité a été conférée à Madame Nicole DASSAULT, lors de la réunion du Conseil de surveillance du 29 juin 2006.

16.2.2 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 spéciales visées au point 16.1.4 ci-dessus.

Il autorise également les conventions réglementées, conformément à l'article L.225-86 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 et présente à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ses observations sur le rapport annuel du Directoire.

16.2.3 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 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.

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

16.2.4 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 avec le Directoire et d'assister le Conseil dans ses choix d'investissement et de stratégie.

Les membres de ce comité sont chargés d'analyser les dossiers d'investissement proposés par le Directoire, afin d'émettre une recommandation au Conseil de surveillance.

Ce comité est actuellement composé de trois membres :

- Monsieur Laurent DASSAULT
- Monsieur Frédéric Banzet
- Monsieur Benoît Fournial

16.3 Contrats de service

A l'exception de la convention de prestations de services conclue entre la Société et la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, visée au point 19.2 du présent document, la Société n'a pas conclu de contrat de service liant les membres du Conseil ou du Directoire à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages.

16.4 Comités d'audit et de rémunération

La Société ne dispose d'aucun comité spécialisé à la date d'enregistrement du présent document de référence.

Le nouvel article L.823-19 du Code de commerce, introduit par l'article 14 de l'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre transposant en droit français la huitième directive sur le contrôle légal des comptes (Directive 2006/43/CE), impose aux sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, de mettre en place un comité d'audit, agissant sous la responsabilité exclusive collective des membres, selon le cas, du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance, chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

La composition de ce comité est fixée, selon le cas, par le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance, et ne peut comprendre que des membres du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance en fonctions dans la société, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction. Un membre au moins du comité doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance, selon le cas.

Sans préjudice des compétences du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance, ce comité est notamment chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- et de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Il doit émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale, et rendre compte régulièrement au Conseil d'administration ou au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

L'article 21 de l'ordonnance n° 2008-1278 susvisée prévoit que ce nouvel article L.823-19 du Code de Commerce entre en vigueur à l'expiration d'un délai de huit mois qui suit la clôture du premier exercice ouvert à compter du 1er janvier 2008 au cours duquel un mandat au sein de l'organe d'administration ou de surveillance vient à échéance.

S'agissant d'IMMOBILIERE DASSAULT, il appartiendra au Conseil de surveillance de mettre en place ce comité d'audit, dans le délai d'entrée en vigueur prévu à l'article 21 de ladite ordonnance.

16.5 Règles relatives au gouvernement d'entreprise

16.5.1 Rapport sur les procédures de contrôle interne

Ce rapport, dont les dispositions sont ci-dessous littéralement retranscrites, a été approuvé, conformément au dernier alinéa de l'article L.225-68 du Code de Commerce, par le Conseil de surveillance lors d'une délibération en date du 8 avril 2009.

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE RELATIF AU CONTRÔLE INTERNE</p>

Madame, Monsieur,

L'article L.225-68 du Code de commerce, fait obligation au Président du Conseil de surveillance de présenter un rapport complémentaire, joint au rapport de gestion du Directoire qui rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

I – LES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Composition du Conseil de surveillance

Votre Conseil comprend sept membres nommés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2006 pour une durée de six années. Monsieur Benoît FOURNIAL est une personnalité indépendante au sens où il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Cinq membres représentent directement les intérêts de la famille DASSAULT au travers des sociétés et personnes physiques actionnaires. Mr Banzet représente la société FFP, l'une des sociétés holding du groupe PEUGEOT.

Monsieur Benoît FOURNIAL, membre indépendant, apporte aux délibérations du Conseil et à ses travaux son expérience en matière immobilière. Sa venue a favorisé la gouvernance du Conseil, s'agissant d'une personne étrangère aux groupes DASSAULT et PEUGEOT.

Monsieur Laurent DASSAULT exerce la fonction de Président du Conseil de surveillance et du comité stratégique d'IMMOBILIÈRE DASSAULT SA et ses autres mandats sont listés dans le rapport de gestion du Directoire.

La bonne gouvernance d'entreprise est assurée par la diversité des compétences et des expériences des membres du Conseil, leur disponibilité et leur implication.

b) Rôle du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il nomme les membres du Directoire et peut procéder à leur révocation.

Il désigne le président du Directoire et, éventuellement, les directeurs généraux ; il fixe leur rémunération.

Il convoque l'assemblée générale des actionnaires.

Il coopte les membres du Conseil de surveillance.

A toute époque de l'année, le Conseil de surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il entend le rapport trimestriel du Directoire que ce dernier est tenu de lui présenter.

Après la clôture de l'exercice social, il vérifie et contrôle les comptes ainsi que, le cas échéant, les comptes consolidés, que le Directoire est tenu de lui présenter dans un délai de trois mois à compter de la clôture.

Le Conseil de surveillance présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

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.

La validité du quorum requiert la présence effective de la moitié au moins des membres du conseil.

En cas d'absence du Président, le conseil est présidé par la Vice-présidente.

Les délibérations sont soumises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

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

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 avec le Directoire et d'assister le Conseil dans ses choix d'investissement et de stratégie.

Les membres de ce comité sont chargés d'analyser les dossiers d'investissement proposés par le Directoire, afin d'émettre une recommandation au Conseil de surveillance.

Ce comité est actuellement composé de trois membres :

- Monsieur Laurent DASSAULT
- Monsieur Frédéric Banzet
- Monsieur Benoît Fournial

Comité d'audit

L'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 publiée au Journal Officiel du 9 décembre 2008 transpose en droit français la huitième directive sur le contrôle légal des comptes

(Directive 2006/43/CE) impose la mise en place par le Conseil de surveillance d'un Comité d'audit.

Conformément au nouvel article L.823-19 du Code de commerce introduit par ladite ordonnance, la composition du comité d'audit sera fixée, selon le cas, par le Conseil de surveillance. Il ne pourra comprendre que des membres du Conseil de surveillance de la Société, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction, avec au moins un membre indépendant qui devra présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le Conseil de surveillance.

Le comité d'audit assurera le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. Sa mission consistera plus particulièrement à assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ;
- et de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Le Comité d'audit devra également émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale des actionnaires.

Le comité d'audit agira sous la responsabilité exclusive et collective du Conseil de surveillance, et devra régulièrement lui rendre compte de l'exercice de ses missions et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

c) Mode d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président qui est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Il est nommé pour la durée de son mandat au Conseil de surveillance.

Le Président doit être une personne physique.

Le Président ou la Vice-présidente en cas d'absence ou d'empêchement, convoque le Conseil et en dirige les débats. L'ordre du jour est préparé par le Conseil de surveillance en concertation avec le Directoire.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de surveillance s'est réuni cinq fois.

La création d'un comité stratégique composé de 3 membres du Conseil de surveillance a été décidée lors de la réunion du Conseil de surveillance du 31 août 2006. Son rôle est de faciliter le travail du Conseil avec le Directoire et d'assister le Conseil dans ses choix d'investissements et stratégiques. Ses membres sont aussi chargés d'analyser les dossiers d'investissement proposés par le Directoire, afin d'émettre une recommandation au Conseil.

Le Conseil de surveillance ne comporte pas de règlement intérieur. Les règles de fonctionnement découlent de la loi et des statuts.

Pour leur permettre de préparer utilement les réunions, le Président s'est efforcé de communiquer aux membres les documents et informations nécessaires trois jours au moins avant les séances. De plus, le Président a fait suite aux demandes des membres portant sur l'obtention d'éléments complémentaires.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les membres 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.

Madame Isabelle GENCE, en sa qualité de Directeur Général, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

Elle représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général 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.

Ni les statuts de la Société, ni le Conseil de surveillance n'ont fixé de limitations aux pouvoirs d'engagement du Directeur Général.

d) Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Le montant des rémunérations des membres du Conseil de surveillance figure dans le rapport de gestion du Directoire.

e) Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, 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, 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.

f) Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil 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 et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil est astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L.225-37 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.

II – PROCEDURES DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

a) Le contrôle interne : définition et objectifs

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 ;
- adéquation du niveau de risques aux objectifs et bénéfices attendus ;
- protection du patrimoine de la Société et sauvegarde de ses actifs.
- fiabilité des informations comptables, financières et de gestion communiquées en interne et en externe ;

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.

b) Dispositif de contrôle interne

➤ Acteurs et organisation des procédures de contrôle interne

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 sont établis : (actualisés à date et prospectifs)

- technique : travaux, entretien,
- locatif : renouvellement des baux, commercialisation,
- juridique : gestion des contentieux, procédures d'impayés, communication juridique et au marché nécessaire,
- financier : gestion de la trésorerie,
- 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 ;
- 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, etc.).

L'ensemble de ces informations ainsi que les travaux du comité stratégique 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**

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la Société, sont visées ci-dessous :

Risques liés aux actifs :

Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

Si la Société peut potentiellement avoir à faire face à certains risques liés aux acquisitions qu'elle entend mener, ces risques sont à relativiser, compte tenu :

- de l'optique patrimoniale de la Société, consistant dans l'acquisition de patrimoine de qualité ;
- de 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 ;
- de la participation de l'ensemble des organes de gestion et de contrôle de la Société.

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 cette société est propriétaire.

Il en résulte que cette société peut encourir des risques liés d'une part à un faible nombre et donc à une faible diversité de locataires, et d'autre part aux montants des loyers payés par chaque locataire, donc à la répartition des revenus locatifs.

La Société 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, à ce titre un suivi prospectif est assuré afin de gérer en amont de tels risques.

Risques liés à l'ancienneté et à l'entretien des immeubles

Compte tenu de l'ancienneté relative au parc immobilier, la Société pourrait encourir un risque du fait du défaut de travaux de rénovation ou si les travaux d'entretien ne répondaient pas aux standards des marchés.

La Société est faiblement exposée à ce risque compte tenu des travaux de rénovation et/ou d'amélioration qu'elle entreprend régulièrement, afin de faciliter la relocation des immeubles.

Risques liés à la réglementation et à l'environnement

Risques liés à la réglementation immobilière

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, la Société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives, notamment, aux différents types de baux (commerciaux, à usage d'habitation ou mixtes), 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 IMMOBILIÈRE DASSAULT est tenue et avoir ainsi un éventuel effet indirect sur l'activité et les résultats de la Société.

IMMOBILIÈRE DASSAULT fait appel à des conseils externes spécialisés en la matière.

Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux et aux baux à usage d'habitation a tendance à protéger le locataire et donc à être très rigoureuse à l'égard du bailleur. Ceci se traduit notamment par le nombre important de dispositions contractuelles qui sont d'ordre public (durée du bail, renouvellement, dépôt de garantie, clause résolutoire, indexation des loyers) et qui par conséquent apportent une certaine lourdeur juridique en pratique.

IMMOBILIÈRE DASSAULT fait appel à des conseils externes spécialisés en la matière.

Autres risques

Autorisation des opérations de développement

Les projets d'acquisition d'actifs sont systématiquement présentés au sein du comité stratégique. Ce comité composé de trois membres issus du Conseil de surveillance a pour rôle d'assister le Conseil dans ses choix d'investissements et stratégiques. Il analyse l'opportunité de ces opérations. Le Directoire ne peut par ailleurs, sans l'autorisation préalable du Conseil 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.

Risques liés à la protection des actifs

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseurs, etc.).

En matière de risques sur la santé (plomb, amiante, etc.), un suivi des risques comprenant un plan de surveillance des points critiques, les actions correctives en cas d'anomalies est en place.

Risques liés à la gestion locative des actifs

Les propositions de locations sont rédigées par les spécialistes de la direction immobilière sur la base d'un bail-type. Pour les offres de location les plus importantes en valeur, les conditions et clauses particulières donnent lieu à un accord préalable du Président du Directoire.

Le nombre relativement peu important de locataires ne permet pas une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Le choix du locataire est donc primordial dès la signature du contrat de bail.

Les locataires remettent à la signature des contrats de bail des sécurités financières sous forme de dépôt de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant de 3 à 6 mois de loyer.

S'agissant de la facturation des éléments financiers des contrats de bail ainsi que l'organisation et les contrôles de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges elle est réalisée par la direction immobilière. Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités.

Risques juridiques

Les risques juridiques sont suivis au sein de la direction immobilière et en collaboration avec la direction comptable, juridique et fiscale de la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT. Ils s'assurent du bon respect des réglementations applicables aux opérations de la Société et de la protection juridique des intérêts de la Société dans les contrats de bail et autres contrats. Les collaborateurs se font assister en tant que de besoin par des experts externes (avocats, notaires, etc.).

Outre la préparation des réunions des organes sociaux, ils visent à la prévention des risques de toute nature, notamment pénaux et contractuels en assurant :

- la veille juridique notamment concernant les obligations spécifiques aux sociétés cotées en Bourse ;
- l'assistance à la négociation de contrats et le support au traitement de dossiers contentieux ;
- la mise en place de procédures (délégations de pouvoirs, politique contractuelle).

Le Président du Conseil de surveillance

**Rapport des Commissaires aux comptes établi
en application de l'article L225-235 du Code de commerce
sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société IMMOBILIERE
DASSAULT pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à
l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Immobilière Dassault et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Courbevoie et Neuilly sur Seine, le 30 avril 2009

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Deloitte & Associés

Manuela BAUDOIN REVERT

Dominique JUMAUCOURT

16.5.2 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Compte tenu de la taille de la Société et après :

- l'adoption du mode d'administration de la société en Directoire et Conseil de Surveillance,
- et la création d'un Comité Stratégique,

le Conseil de surveillance n'a pas estimé nécessaire à ce jour de nouvelle évolution.

A sa mesure, la Société se conforme au régime de gouvernance en France en particulier aux recommandations du MEDEF.

A ce titre, il est précisé que le Conseil de surveillance, dans une délibération du 14 novembre 2008, a expressément reconnu que les recommandations émises le 6 octobre 2008 par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le MEDEF relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, et qui constituent le « code de gouvernement d'entreprise » adopté par les organisations représentatives des entreprises, s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la société IMMOBILIERE DASSAULT. En conséquence, le code AFEP-MEDEF est celui auquel se réfère la société IMMOBILIERE DASSAULT.

17 SALARIES

17.1 Ressources humaines

L'effectif moyen de la Société au 31 décembre 2008 était de 9 salariés.

17.2 Participations et stock-options des membres du Conseil de surveillance et des membres du Directoire

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société n'a consenti aucune option.

Monsieur Laurent DASSAULT, Président du Conseil de surveillance, est actionnaire de la Société, à hauteur de 5,41% du capital

17.3 Participations des salariés

Par une décision du 14 mars 2006, la Société a adhéré au Plan d'Epargne Entreprise mis en place par la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT.

Au 31 décembre 2008, aucun salarié de la Société ne détient d'actions dans le capital social de cette dernière.

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Actionnaire majoritaire

La Société IMMOBILIERE DASSAULT est contrôlée par le Groupe familial DASSAULT composé de la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT et des autres membres de la famille DASSAULT.

Elle ne peut être contrôlée par un autre actionnaire non membre du Conseil de surveillance.

Au 31 décembre 2008, le Groupe familial DASSAULT détenait 64,48% du capital social et 64,57% des droits de vote d'IMMOBILIERE DASSAULT

Tableau récapitulatif de la répartition de l'actionnariat d'IMMOBILIERE DASSAULT au 31/12/2008 :

	Nombre d'actions				Droits de vote	
	Porteur	Nominatif	total	%	Nombre de droits de vote	%
GIMD	970	2 550 073	2 551 043	59,06%	2 551 043	59,15%
Famille DASSAULT	8	233 980	233 988	5,42%	233 988	5,42%
Sous-total DASSAULT	978	2 784 053	2 785 031	64,48%	2 785 031	64,57%
Valmy FFP	0	617 632	617 632	14,30%	617 632	14,32%
FFP	0	230 324	230 324	5,33%	230 324	5,34%
Sous-total groupe FFP	0	847 956	847 956	19,63%	847 956	19,66%
IMMOBILIERE DASSAULT Contrat de Liquidité (*)	0	6 536	6 536	0,15%	-	-
Autres Public			680 089	15,74%	680 089	15,77 %
Total			4 319 612	100,00%	4 313 076	100%

(*) les actions auto-détenues par IMMOBILIERE DASSAULT 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.

Il n'existe pas de nantissement ou autre garantie sur les actions au nominatif pur d'IMMOBILIERE DASSAULT et sur les actifs de la Société.

Evolution de l'actionnariat d'IMMOBILIERE DASSAULT sur les trois derniers exercices :

<u>Nombre d'actions</u>	31/12/2006		31/12/2007		31/12/2008	
	Total	%	Total	%	Total	%
Immobilier Argenteuil Le Parc	341 838	31,88%	914 984	21,18%	0	0,00%
GIMD	423 418	39,48%	1 608 204	37,23%	2 551 043	59,06%
Société Immobilière du Rond Point	5 022	0,47%	0	0,00%	0	0,00%
Famille DASSAULT	58 495	5,45%	233 988	5,42%	233 988	5,42%
Sous-total DASSAULT	828 773	77,28%	2 757 176	63,83%	2 785 031	64,48%
Valmy FFP	153 120	14,28%	617 632	14,30%	617 632	14,30%
FFP	57 100	5,32%	230 324	5,33%	230 324	5,33%
Sous-total groupe FFP	210 220	19,60%	847 956	19,63%	847 956	19,63%
IMMOBILIÈRE DASSAULT Contrat de Liquidité	442	0,04%	3 349	0,08%	6 536	0,15%
Autres Public	32 935	3,07%	711 131	16,46%	680 089	15,74%
Total	1 072 370	100,00%	4 319 612	100,00%	4 319 612	100,00%

<u>Droits de vote</u>	31/12/2006		31/12/2007		31/12/2008	
	Total	%	Total	%	Total	%
Immobilier Argenteuil Le Parc	675 452	48,02%	1 822 336	34,87%		
GIMD	423 468	30,11%	1 608 404	30,78%	2 551 043	59,15%
Société Immobilière du Rond Point	5 022	0,36%	0	0,00%		
Famille DASSAULT	58 645	4,17%	234 588	4,49%	233 988	5,42%
Sous-total DASSAULT	1 162 587	82,66%	3 665 328	70,14%	2 785 031	64,57%
Valmy FFP	153 120	10,89%	617 632	11,82%	617 632	14,32%
FFP	57 100	4,06%	230 324	4,41%	230 324	5,34%
Sous-total groupe FFP	210 220	14,95%	847 956	16,23%	847 956	19,66%
IMMOBILIÈRE DASSAULT Contrat de Liquidité (*)	0	0,00%				
Autres Public	33 713	2,40%	712 475	13,63%	680 089	15,77%
Total	1 406 520	100,00%	5 225 759	100,00%	4 313 076	100,00%

(*) les actions auto-détenues par IMMOBILIERE DASSAULT sont privées du droit de vote dans les assemblées générales (article L.225-210 alinéa 4 du Code de Commerce)

18.2 Déclaration de franchissement de seuils (Art. 7 des statuts)

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.

18.3 Droits de vote

L'article 8 des statuts de la Société prévoyait qu'un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, était attribué :

- à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il était justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire ;
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfice ou prime d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Par délibérations du 26 juin 2008, l'assemblée spéciale des titulaires d'actions nominatives à droit de vote double, et l'assemblée générale mixte des actionnaires, ont décidé de supprimer ce droit de vote double.

Depuis cette date, chaque action de la société IMMOBILIERE DASSAULT 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 IMMOBILIERE DASSAULT 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.

18.4 Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

A la date du 1^{er} janvier 2009, 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 du contrôle que celui-ci exerce sur GIMD, elle-même actionnaire de la Société à hauteur de 59,06% 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 5,42%.

Compte tenu du caractère familial de la Société, les décisions relatives à la gestion de celle-ci sont prises dans l'intérêt de celle-ci et de ses actionnaires, sans que ce contrôle ne soit donc exercé de manière abusive.

18.5 Accords portant sur le contrôle de la Société

A la date du présent document de référence, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait à une date ultérieure entraîner un changement de contrôle de la Société n'a été conclu.

18.6 Pactes d'actionnaires

Le 22 mai 2006 la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, la société IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC d'une part et la SOCIETE FONCIERE, FINANCIERE ET DE PARTICIPATIONS – FFP et la société VALMY FFP d'autre part, ont signé un pacte d'actionnaires dans lequel elles définissent les conditions et modalités de leur relation pour la période pendant laquelle elles seraient actionnaires de la Société, tant concernant l'organisation de la société que les transferts d'actions.

Ce pacte prévoit que les lignes directrices suivantes devront être suivies par les parties signataires du pacte :

- Maintien de la Société comme société cotée à Euronext Paris ;
- Respect du délai de conversion pour les immeubles apportés à la Société par GIMD et FFP en régime fiscal de faveur d'imposition des plus values ;
- Politique d'investissement axée sur l'acquisition d'immeubles de bureaux ou de logements, à Paris ou en proche banlieue parisienne ;
- Exclusion des immeubles industriels affectés à l'activité des sociétés actionnaires ou de leurs filiales ;
- Objectif d'investissement de quatre immeubles d'une valeur proche de 25 millions d'euros jusqu'en 2010 soit l'acquisition d'un immeuble par an à compter de 2007 ;
- Utilisation de la dette pour financer les investissements à hauteur de 50% à 100% de la valeur de l'investissement réalisé. Le niveau de dette bancaire ne devra cependant pas excéder 50% de la valeur totale des actifs de la Société.

Il a été conclu pour une durée de cinq ans. Les clauses sont respectées.

Son contenu détaillé figure sur le site de l'AMF sous le numéro 206C1389.

18.7 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.

➤ 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 d'IMMOBILIERE DASSAULT ne contiennent aucune clause restreignant l'exercice des droits de vote et/ou le transfert d'actions.

Le pacte d'actionnaires conclu le 22 mai 2006 entre les sociétés GIMD et FFP, visé au point 18.6 ci-dessus, contient les dispositions suivantes :

Cessions réglementées :

Sauf en cas de cession libre telle que définie par le pacte, toute partie qui envisage de céder tout ou partie de ses actions IMMOBILIERE DASSAULT à un tiers, ouvrira au bénéfice de l'autre partie un droit de préemption sur les actions cédées. Le prix de préemption sera celui indiqué dans la notification de cession si la cession envisagée ne peut être qualifiée d'opération complexe ou si la cession envisagée est qualifiée d'opération complexe, à un prix fixé d'un commun accord entre les parties au pacte, étant indiqué qu'à défaut d'accord, celui-ci sera déterminé selon les règles prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Droit de sortie conjointe :

En cas de cession des actions détenues par GIMD à un tiers, lui faisant perdre le contrôle de la société IMMOBILIERE DASSAULT, dès lors que cette cession ne constituera pas une cession libre au sens du pacte, FFP bénéficiera d'un droit de sortie conjointe, consistant dans une promesse irrévocable d'achat, par le ou les tiers, de la totalité des actions détenues par FFP.

A défaut d'une telle promesse d'achat, GIMD devra :

- soit renoncer à la cession envisagée,
- soit acquérir elle-même les actions de FFP ayant exercé son droit de sortie conjointe, aux mêmes prix et conditions que ceux consentis par le tiers.

Droit de cession au profit de FFP en cas de non-respect par GIMD des lignes directrices ou de dilution de la participation de FFP :

GIMD a accordé à FFP un droit de cession de l'intégralité de sa participation dans la Société en cas de survenance de l'un des deux événements suivants :

- non respect des lignes directrices du pacte imputable à GIMD, après manifestation par FFP de son désaccord sur l'opération réalisée en contravention avec les lignes directrices ;
- dilution de la participation de FFP dans le capital social de la société IMMOBILIERE DASSAULT, ramenant sa participation en dessous du seuil de 5% du capital social, uniquement du fait d'une décision prise par l'assemblée générale des actionnaires de la société IMMOBILIERE DASSAULT et pour laquelle FFP aurait voté contre.

Le prix auquel GIMD sera tenue d'acquérir les actions de FFP sera égal, par action, à une moyenne des dix derniers cours de clôture de l'action de la société IMMOBILIERE DASSAULT précédant la date d'envoi de la notification de FFP.

Engagements des parties :

GIMD et FFP se sont engagées à :

- se tenir mutuellement régulièrement informées (i) du nombre des actions et des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT qu'elles détiennent, (ii) ainsi que de toute variation de plus de 1% du nombre d'actions ou de droits de vote qu'elles détiennent ;
- soumettre à l'accord préalable de l'autre partie au pacte, sauf en cas de cession libre au sens du pacte, tout projet d'entrée d'un tiers dans le capital de la société IMMOBILIERE DASSAULT pour une part supérieure à 5% ;
- maintenir leurs participations en capital dans la société IMMOBILIERE DASSAULT au dessus de 50% pour GIMD, sauf accord exprès écrit de FFP, et au-dessus de 15% pour FFP, sauf accord exprès écrit de GIMD ;
- conserver leur autonomie de décision et s'interdire de conclure tout autre pacte d'actionnaires avec un tiers ou un actionnaire familial qui pourrait contrevenir aux dispositions du pacte.

- 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) :

	SEUILS ATTEINTS AU 31/12/2008	
	EN CAPITAL	EN DROITS DE VOTE
Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD)	1/2	1/2
Société FFP et sa filiale Valmy FFP	3/20èmes	3/20èmes
M. Laurent Dassault	1/20 ^{ème}	1/20 ^{ème}

Participations d'autocontrôle (article L.233-12) :

Néant

- Mécanismes de contrôle prévus dans le cadre d'un éventuel système d'actionnariat du personnel

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 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 (3 membres). La cooptation est soumise à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

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.

Le pacte d'actionnaires conclu le 22 mai 2006 entre les sociétés GIMD et FFP, visé au point 18.6 ci-dessus, prévoit que pendant toute sa durée, FFP disposera :

- d'un membre au conseil de surveillance, tant que ce dernier sera composé d'un nombre de membres compris entre trois et huit, et
- d'un membre supplémentaire au conseil de surveillance, pour le cas où ce dernier serait composé d'un nombre de membres supérieur à huit.

En outre, ce pacte prévoit que le directoire sera composé de trois membres, nommés par le conseil de surveillance et choisis parmi les candidats proposés par GIMD.

➤ Délégations et autorisations octroyées au Directoire

Le Directoire bénéficie de délégations de pouvoirs qui lui ont été conférées, pour une durée de 26 mois, par l'assemblée générale mixte du 20 juin 2007, lui permettant de décider une ou plusieurs augmentations de capital, (i) soit par voie d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite d'une somme de 13.174.816 euros correspondant à 50% du capital social actuel de la Société, (ii) soit par incorporation de primes, réserves ou bénéfices.

Ces délégations de compétence n'ont, jusqu'à ce jour, pas été utilisées par le Directoire.

Il sera proposé à l'assemblée générale mixte du 23 juin 2009 de conférer à nouveau au Directoire de telles délégations de compétence, qui rendront caduques celles conférées le 20 juin 2007, qui n'ont pas été utilisées.

En outre, le Directoire a été autorisé par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008, à procéder à un programme de rachat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce.

Les objectifs des rachats effectués en vertu de cette autorisation sont notamment les suivants :

- Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou à l'échange à l'occasion d'opérations de croissance externe ;
- 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'AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;

Le prix maximum de rachat a été fixé à 35 euros par action, et le montant maximal de l'opération a été fixé à 15.118.635 euros.

Il sera proposé à l'assemblée générale mixte du 23 juin 2009 d'autoriser à nouveau le Directoire à procéder à des rachats d'actions, sur la base des mêmes objectifs et dans les mêmes limites de prix et de plafond.

➤ Accords conclus par la Société qui peuvent être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle

Il s'agit des conventions visées au point 19.2 ci-dessous, savoir :

- mandats de gestion conclus avec GIMD et M. Claude DASSAULT,
- convention de prestation de services conclue avec GIMD,
- convention d'avance en compte courant conclue avec GIMD.

➤ Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés si leur fonctions ou emplois prennent fin en raison d'une offre publique

Néant.

19 OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

19.1 Conventions libres

Il existe une convention intragroupe de gestion de trésorerie à court terme. L'avance en compte courant de GIMD faite à IMMOBILIERE DASSAULT se montait à 1 600 000 euros au 31 décembre 2008.

19.2 Conventions réglementées

Aux termes de l'article L.225-86 du Code de commerce, toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Conventions conclues au cours de l'exercice 2008

Aucune nouvelle convention, entrant dans le cadre des dispositions de l'article L.225-86 du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Conventions précédemment approuvées qui se sont poursuivies au cours de l'exercice 2008

a) Mandats de gestion

En conséquence de l'obtention à effet du 1^{er} juillet 2007 de la carte professionnelle « gestion immobilière », cinq mandats de gestion immobilière ont été régularisés et approuvés par le Conseil de surveillance qui s'est tenu le 20 novembre 2007, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2007 pour le compte des mandants suivants :

GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT (venu aux droits de la Société Immobilière du Rond Point des Champs Elysées par fusion absorption du 30-09-2008)

Gestion et administration d'un ensemble immobilier sis 7 & 9 Rond Point des Champs Elysées à Paris 8^{ème}, y compris un parking de 57 places en sous-sol.

GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT

Gestion et administration des immeubles suivants :

- à Saint Cloud (92), un ensemble immobilier loué à usage commercial sis 55 & 63 rue Bernard Palissy, 94 bd Sénart
- à Argonay (74), un ensemble immobilier loué à usage commercial situé 2105 route Marcel DASSAULT
- à Mérignac et Martignas sur Jalle (33), deux ensembles immobiliers loués à usage commercial, situés 9333 avenue Marcel DASSAULT et 9003 avenue du 57^{ème} régiment d'infanterie, ainsi que sur des terrains d'une superficie de 75ha environ
- à Montereau sur le Jard (77), un ensemble immobilier situé route de la Base Aérienne, actuellement mis à disposition d'une association à titre précaire
- à Paris 16^{ème}, un ensemble de lots de copropriété (n°19-57-33-46) dépendant d'un ensemble immobilier situé 11bis rue Albéric Magnard
- à Mérignac et Martignas sur Jalle (33), des réserves foncières d'une superficie de 90ha environ, actuellement libres d'occupation
- à Istres (13), des terrains d'une contenance de 43ha environ, actuellement libres de toute occupation

GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT (venu aux droits de la Société Immobilière Argenteuil Le Parc par fusion absorption du 30-09-2008)

Gestion et administration d'un immeuble situé à Argenteuil (95), 1 avenue du Parc

GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT

Gestion et administration d'un immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt situé à Massy (91), 8 rue Marcel Paul (formant le lot n°1 d u lotissement de « la Bonde »)

Monsieur Claude DASSAULT

Gestion et administration d'une propriété située à Cannes (06), 57 avenue du roi Albert 1^{er}, dénommée « Villa DASSAULT »

Les honoraires liés aux mandats de gestion pour l'exercice 2008 se montent à 139 535 euros HT.

b) Convention de prestations de services

Une convention de prestations de services entre IMMOBILIERE DASSAULT et la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, a été entérinée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007, à effet rétroactif du 1er juillet 2006, pour une durée indéterminée.

Le montant de la rémunération se monte à 75 000 euros HT/an.

Aux termes de cette convention, GIMD effectue pour le compte de la société IMMOBILIERE DASSAULT un certain nombre de prestations matérielles et techniques, principalement d'ordre immobilier et financier.

c) Convention d'avance en compte courant

Une convention d'avance en compte courant, entre la société IMMOBILIERE DASSAULT et la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, prenant effet rétroactivement le 1er septembre 2006, pour une durée de trois ans renouvelable a été entérinée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007.

L'avance est rémunérée sur un taux moyen mensuel de l'Euribor 12 mois tel que publié par la Fédération Bancaire Européenne, augmenté d'une marge de 0.20% par an.

En 2008, cette avance n'a pas été utilisée.

d) Adhésion de la société IMMOBILIERE DASSAULT à l'assurance « responsabilité civile dirigeants » mise en place par le Groupe DASSAULT

La société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT (GIMD) a conclu au cours de l'exercice 2007, une police d'assurance « responsabilité civile des Dirigeants et Mandataires sociaux » auprès de la compagnie AXA CORPORATE SOLUTIONS, couvrant la responsabilité, tant en France qu'à l'Etranger, des dirigeants et mandataires sociaux de la société GIMD et de ses filiales. Cette police couvre également la responsabilité même des personnes morales souscriptrices.

La garantie annuelle de base, toutes garanties confondues, est de 25 M€, pour une prime annuelle globale de 36 000 € (hors frais d'émission et taxe d'assurance). Dans le cadre de l'adhésion d'IMMOBILIERE DASSAULT à cette police d'assurance, GIMD lui a refacturé une quote-part de 6.000 euros pour l'année 2008 (hors frais d'émission et taxe d'assurance).

L'approbation de l'adhésion d'IMMOBILIERE DASSAULT à cette police d'assurance a été soumise au Conseil de surveillance du 31 août 2007, lequel, après avoir souligné l'intérêt de l'adhésion à cette police d'assurance eu égard tant à la protection qu'elle accorde aux mandataires sociaux de la société qu'aux excellentes conditions financières de souscription, a constaté qu'il était dans l'impossibilité de délibérer sur cette approbation dans la mesure où tous les membres du conseil, en leurs qualités de mandataires sociaux, sont intéressés par la couverture offerte par ladite police d'assurance.

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

Absence d'avis de convention et d'engagement

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de des conventions et des engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

▪ Convention de prestations de services :

Convention de prestations de services conclue entre votre Société et le Groupe Industriel Marcel Dassault, prenant effet le 1^{er} juillet 2006 pour une durée indéterminée et permettant à la société Immobilière Dassault d'avoir recours au Groupe Industriel Marcel Dassault pour la réalisation des prestations suivantes : recherche d'actifs, gestion, et communication financière, moyennant une rémunération annuelle de 75 000 euros HT.

Le montant de la rémunération versée par votre société au titre de l'exercice 2008 s'élève à 75 000 euros HT.

▪ Convention d'avance en compte courant :

Convention d'avance en compte courant entre votre Société et le Groupe Industriel Marcel Dassault, prenant effet le 1^{er} septembre 2006 pour une durée de trois ans.

L'avance est rémunérée au taux moyen mensuel de l'Euribor 12 mois, augmenté d'une marge de 0,20 % l'an.

Pour l'exercice 2008, l'avance en compte courant n'a pas été utilisée.

▪ **Police d'assurance souscrite « responsabilité civile des Dirigeants et Mandataires sociaux »**

Au cours de l'exercice 2007, votre Société a adhéré à une police d'assurance « responsabilité civile des Dirigeants et Mandataires sociaux » conclue par GIMD auprès de la compagnie AXA CORPORATE SOLUTIONS, couvrant la responsabilité, tant en France qu'à l'Etranger, des dirigeants et mandataires sociaux de la société GIMD et de ses filiales. Cette police couvre également la responsabilité même des personnes morales souscriptrices.

La garantie annuelle de base, toutes garanties confondues, est de 25 M€, pour une prime annuelle globale de 36.000 € (hors frais d'émission et taxe d'assurance). Dans le cadre de l'adhésion de votre Société à cette police d'assurance, GIMD lui refacture une quote-part de 6.000 € par an (hors frais d'émission et taxe d'assurance).

Le montant de la rémunération versée par votre société au titre de l'exercice 2008 s'élève à 6 000 euros.

▪ **Mandats de gestion**

Dans le cadre de l'obtention par votre Société d'une carte professionnelle « Gestion Immobilière » lui permettant dans le cadre de la Loi HOGUET de gérer des immeubles pour compte de tiers, cinq mandats de gestion immobilière ont été conclus par votre société, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2007:

- avec la société **Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD)**, pour 2 mandats ;
- avec la société **Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD)**, venue aux droits de la **Société Immobilière du Rond Point (SIRP)**, par fusion absorption du 30 septembre 2008 ;
- avec la société **Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD)**, venue aux droits de la société **Immobilière Argenteuil le Parc (IALP)**, par fusion absorption du 30 septembre 2008 ;
- avec **Monsieur Claude Dassault**.

Le montant global de la rémunération versée à votre société au titre de l'exercice 2008 s'élève à 139 535 euros HT.

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.

Courbevoie et Neuilly sur Seine, le 30 avril 2009

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Deloitte & Associés

Manuela BAUDOIN REVERT

Dominique JUMAUCOURT

20 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

Les informations financières historiques du présent document de référence sont constituées des comptes sociaux 2008 de la Société. IMMOBILIERE DASSAULT ne détenant aucune filiale, celle-ci ne publie donc pas de comptes consolidés.

20.1 Informations financières historiques

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 références les comptes sociaux, les rapports généraux des Commissaires aux Comptes et les rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 71 à 88, aux pages 111 à 113 et aux pages 64 à 66 du document de référence de l'exercice 2006 déposé auprès de l'AMF en date du 14 juin 2007 sous le n°R.07-101, ainsi que les comptes sociaux, les rapports généraux des Commissaires aux Comptes et les rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 83 à 106, aux pages 107 à 109 et aux pages 79 à 81 du document de référence de l'exercice 2007 déposé auprès de l'AMF en date du 20 juin 2008 sous le n°R.08-076 .

20.1.1 Comptes sociaux au 31 décembre 2008

20.1.1.1 Bilan actif

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements et dépréciations</i>	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	11 930	4 548	7 382	8 022
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	33 942 677	2 341 785	31 600 892	33 536 048
Constructions	91 252 290	21 375 148	69 877 142	76 842 679
Installations techniques, matériel, outillage	615	615		
Autres immobilisations corporelles	12 217	4 286	7 931	10 423
Immobilisations en cours	487 301		487 301	129 456
Avances et acomptes	37 248		37 248	46 798
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres immobilisations financières	167 205	20 735	146 470	168 251
ACTIF IMMOBILISE	125 911 482	23 747 116	102 164 366	110 741 676
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	364 828		364 828	445 134
Autres créances	79 321		79 321	141 544
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Disponibilités	9 651		9 651	49 257
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	71 655		71 655	68 111
ACTIF CIRCULANT	525 456		525 456	704 045
TOTAL GENERAL	126 436 937	23 747 116	102 689 821	111 445 721

20.1.1.2 Bilan passif

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007
Capital social ou individuel (dont versé 26 349 633)	26 349 633	26 349 633
Primes d'émission, de fusion, d'apport	32 174 660	32 174 660
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1 542 153	1 542 153
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	8 082	8 082
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	12 823 379	13 524 396
Report à nouveau	735	1 293 593
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(4 815 677)	(1 130 688)
CAPITAUX PROPRES	68 082 965	73 761 830
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	29 154 941	31 356 624
Emprunts et dettes financières divers	1 622 087	1 433 409
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	426 913	373 074
Dettes fiscales et sociales	1 472 004	2 389 356
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	138 618	148 290
Autres dettes	1 792 293	1 950 151
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		32 988
DETTES	34 606 857	37 683 891
TOTAL GENERAL	102 689 821	111 445 721

Résultat de l'exercice en centimes

-4 815 677,41

Total du bilan en centimes

102 689 821,29

20.1.1.3 Compte de résultat (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	31/12/2008	31/12/2007
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	8 574 978		8 574 978	7 824 205
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	8 574 978		8 574 978	7 824 205
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges Autres produits			84 904 8 098	59 081 10 939
PRODUITS D'EXPLOITATION			8 667 980	7 894 225
Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			1 581 528 551 291 450 004 158 563	1 351 578 446 693 302 246 123 914
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux provisions Autres charges			6 922 279 2 351 778 36 000	3 346 544 2 578 575 36 000
CHARGES D'EXPLOITATION			12 051 443	8 185 550
RESULTAT D'EXPLOITATION			(3 383 463)	(291 326)
PRODUITS FINANCIERS Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions et transferts de charges			58 296	107 953
PRODUITS FINANCIERS			58 296	107 953
Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilées			17 434 1 458 555	3 301 843 179
CHARGES FINANCIERES			1 475 989	846 480
RESULTAT FINANCIER			(1 417 694)	(738 527)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(4 801 157)	(1 029 852)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	31/12/2008	31/12/2007
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	5 853	7 509
Reprises sur provisions et transferts de charges	37 948	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	43 806	7 509
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	14	3 918
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 384	100 488
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	37 948	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	50 346	104 406
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(6 540)	(96 897)
Impôts sur les bénéfices	7 981	3 938
TOTAL DES PRODUITS	8 770 082	8 009 687
TOTAL DES CHARGES	13 585 759	9 140 374
BENEFICE OU PERTE	(4 815 677)	(1 130 688)

20.1.1.4 Annexe aux comptes sociaux

20.1.1.4.1 Informations générales

La société IMMOBILIÈRE DASSAULT est cotée sur l'Eurolist de la bourse de paris (Code ISIN : FR0000033243).

La société a été constituée le 12 mars 1929 pour 99 ans. La date d'expiration sera le 11 mars 2028.

Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de l'exercice 2008 s'élèvent à 75.000 €uros H.T, partagés à part égale entre les deux membres du collège.

20.1.1.4.2 Faits caractéristiques de l'exercice

IMMEUBLE DU 23 CHAMPS ELYSEES :

Suite au départ du locataire Thai Airways de l'immeuble du 23 Champs Elysées, vacant depuis le 20 novembre 2007, IMMOBILIÈRE DASSAULT a signé le 21 décembre 2007 un bail commercial en état futur d'achèvement avec une grande enseigne internationale de luxe, sur la base d'un loyer annuel de 3,3 millions d'euros hors taxes et hors charges, valeur 01 janvier 2008, pour une entrée dans les lieux prévue début 2010.

Pour mémoire, le loyer acquitté par Thai Airways s'élevait à 1,1 million d'euros par an hors taxes et hors charges.

Le preneur s'est également engagé à verser un droit d'entrée de 2,2 millions d'euros hors taxes à la date de levée de la dernière des conditions suspensives.

Ces conditions suspensives, qui conditionnent la prise d'effet du bail, résultent de la réalisation d'importants travaux de restructuration, nécessitant préalablement l'obtention de permis de construire et de démolir d'une part, et une autorisation de la Commission Départementale d'Equipement Commercial d'autre part.

Les travaux de restructuration tels qu'envisagés seront conduits par IMMOBILIÈRE DASSAULT en tant que maître d'ouvrage et financièrement supportés par elle dans la limite de 4,9 millions d'euros hors taxes et coûts annexes.

La Commission Départementale d'Equipement Commercial (C.D.E.C.), réunie le 24 juin, a émis un avis défavorable, en dépit d'une bonne réception du projet, pour des raisons tenant à la politique globale des Champs Elysées.

Un recours a été présenté le 15 Juillet 2008 devant la Commission Nationale de l'Equipement Commercial.

Le 21 octobre 2008, la CNEC a statué sur ce recours et émis un avis favorable sur le projet de création d'un magasin de 1.211 m² à l'enseigne Abercrombie & Fitch.

Le 22 décembre 2008 la Mairie de Paris a donné son accord sur le permis de construire déposé le 25 juillet 2008. L'affichage de ce permis a été constaté par huissier le 29 décembre 2008; les délais de recours sont de trois mois.

Les travaux de restructuration, pour lesquels ce permis de construire a été demandé, nécessitent la démolition d'une partie de l'existant: une partie du gros-œuvre, une partie de la façade et l'entièreté des installations générales et techniques et des agencements.

L'ensemble des biens destinés à être démolis ne générera plus aucun avantage économique sur les exercices postérieurs à 2008 et les travaux de restructuration entraînent une modification significative des conditions d'utilisation des dits biens.

Ces circonstances ont conduit à une révision du plan d'amortissement, conformément aux règles comptables, de façon à ramener, la valeur résiduelle au 31/12/2008 des biens destinés à être détruits, à une valeur nulle.

L'impact de cette révision du plan d'amortissement est de -3,3 Millions d'euros comptabilisés en résultat d'exploitation.

IMMOBILIÈRE DASSAULT rappelle que la valorisation de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées à 42,3 Millions d'euros dans l'ANR du 31 décembre 2008, ne tient pas compte de la réalisation future du projet, mais de l'utilisation de seulement 1.000 m² à usage commercial (superficie inférieure au seuil de la C.D.E.C. mais nécessitant néanmoins l'obtention d'un permis de construire).

PROVISIONS POUR DEPRECIATION :

Le résultat de l'exercice intègre 2,3 Millions d'euros de provision pour dépréciation sur immeubles auxquels s'ajoutent 2,5 Millions provisionnés sur 2007.

Ces dépréciations concernent les deux immeubles acquis sur l'exercice 2007 et portent d'une part, sur les frais et droits de mutation payés lors de l'acquisition et d'autre part sur la révision de la valeur de marché.

Les évaluations résultant des expertises indépendantes conduites en fin d'exercice, utilisées pour les tests de valeur, sont rappelons le, exprimées hors droits alors que les biens acquis sont inscrits à l'actif droits inclus.

Il s'agit de dépréciation non définitive et non irréversible.

Les autres immeubles, quant à eux, valorisés à la juste valeur, hors droits, sur la base d'expertises indépendantes conduites en fin d'exercice, révèlent près de 73,5 millions de plus-values latentes.

20.1.1.4.3 Règles et méthodes comptables en application du code de commerce - art. 9, 11 et 7, 21, 24.

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 un an.

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 (CRC 04-06) :

A compter du 01 janvier 2005, IMMOBILIÈRE DASSAULT s'est conformé à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais 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 (CRC 02-10) :

IMMOBILIÈRE DASSAULT 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

A chaque arrêté, IMMOBILIÈRE DASSAULT 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 une fois par an en fin d'exercice, 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 (gros oeuvres) 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 tout corps d'état d'appartements ou 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.

Actions propres :

Les opérations réalisées pour le compte d'IMMOBILIÈRE DASSAULT 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 l'achat et 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, le coût d'acquisition est comparé au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice. Une dépréciation est constituée si ce cours est inférieur à la valeur comptable.

Créances :

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

Instruments financiers :

IMMOBILIÈRE DASSAULT a conclu des opérations de garantie de taux plafond et de swaps. Ces opérations sont destinées à se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des lignes de crédit à taux variable utilisées à compter de juillet 2007.

Ces instruments répondent aux critères des opérations de couverture.

Les 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.

Les gains ou pertes ne sont comptabilisés que s'ils sont constatés.

Les produits et charges liés à ces instruments sont inscrits au compte de résultat dans les rubriques "autres intérêts et produits assimilés" et "intérêts et charges assimilées".

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 quittancés 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 (franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

IMMOBILIÈRE DASSAULT assure depuis le 01 Juillet 2007 la gestion locative et technique d'immeubles appartenant à des sociétés du groupe DASSAULT dans le cadre de mandats de gestion. Les revenus générés par cette activité sont comptabilisés en chiffre d'affaires.

Impôts société :

La société a opté pour le régime SIIC à effet du 01 janvier 2006, elle bénéficie ainsi d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour les bénéfices provenant de la location d'immeubles et les plus values de cession d'immeubles.

Engagements en matière de départs à 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 IMMOBILIÈRE DASSAULT, l'ancienneté dans le groupe DASSAULT, s'agissant du personnel transféré.

20.1.1.4.4 Etat de l'actif immobilisé

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisition, apports</i>
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	10 070		1 860
Terrains	33 942 677		
Constructions sur sol propre	90 427 636		370 348
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales, agencements, aménagements	456 347		
Installations techniques, matériel et outillage industriels	615		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	12 218		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	129 456		719 850
Avances et acomptes	46 798		37 248
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	125 015 747		1 127 445
Prêts et autres immobilisations financières	171 552		341 902
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	171 552		341 902
TOTAL GENERAL	125 197 368		1 471 208

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			11 930	
Terrains			33 942 677	
Constructions sur sol propre		2 041	90 795 943	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions instal. générales, agencements, aménagements			456 347	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			615	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		1	12 217	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	362 004		487 301	
Avances et acomptes	46 798		37 248	
	408 802	2 042	125 732 347	
Prêts et autres immobilisations financières		346 249	167 205	
		346 249	167 205	
	408 802	348 291	125 911 482	

20.1.1.4.5 Etat des amortissements

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	2 048	2 499		4 548
Terrains				
Constructions sur sol propre	11 558 264	6 926 967	67	18 485 165
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements	311 094	28 268		339 362
Installations techniques, matériel et outillage	615			615
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 795	2 492	0	4 286
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	11 871 768	6 957 727	67	18 829 428
TOTAL GENERAL	11 873 816	6 960 227	67	18 833 976

20.1.1.4.6 Etat provisions

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles	2 578 575	2 351 778	37 948	4 892 405
Provisions sur autres immobilisations financières	3 301	17 434		20 735
Provisions sur comptes clients				
TOTAL GENERAL	2 581 876	2 369 212	37 948	4 913 140
Dotations et reprises d'exploitation		2 351 778		
Dotations et reprises financières		17 434		
Dotations et reprises exceptionnelles			37 948	

20.1.1.4.7 Etat des créances et des dettes

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Autres immobilisations financières	167 205	146 721	20 484
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	364 828	303 189	61 639
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	76 768	76 768	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 554	2 554	
Charges constatées d'avance	71 655	54 920	16 735
TOTAL GENERAL	683 009	584 152	98 857
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, -5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	60 383	60 383		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	29 094 558	2 094 558	8 000 000	19 000 000
Emprunts et dettes financières divers	1 622 087		1 622 087	
Fournisseurs et comptes rattachés	426 913	426 913		
Personnel et comptes rattachés	133 311	133 311		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	94 131	94 131		
Etat : impôt sur les bénéfices	1 111 678	1 111 678		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	96 137	96 137		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	36 747	36 747		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	138 618	138 618		
Groupe et associés	1 646 585	1 646 585		
Autres dettes	145 708	145 708		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	34 606 857	5 984 770	9 622 087	19 000 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 000 000			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

20.1.1.4.8 Explications concernant certains postes du bilan

Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont composées de :

- logiciel d'exploitation pour 1398 €;
- nom de domaine pour 1.171 € :
www.immobiliere-dassault.com
www.immobiliere-dassault.fr
www.immobiliere-dassault.eu
- site Internet pour 4.813 €
Le site Internet a été mis en ligne le 19 juin 2007.

Immobilisations corporelles :

Le patrimoine d'IMMOBILIÈRE DASSAULT est composé de dix immeubles au 31 Décembre 2008 :

PARIS

- trois immeubles à usage principal d'habitation (République Dominicaine, Avenue Henri Martin et Avenue Faustin Helie);
- quatre immeubles de bureaux ou d'activité (avenue des Champs Elysées, avenue Ledru Rollin et avenue Pierre 1er de Serbie)

Proche banlieue

- un immeuble de bureaux à Charenton Le pont;
- un immeuble de bureaux à Neuilly;
- des lots de copropriété de bureaux à Levallois.

Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont constituées :

- de dépôts de garantie versés pour 20.484 €;
- d'actions propres obtenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31/12/2008, le contrat de liquidité est constitué de :

- 6.536 titres pour une valeur de 118.383 €
- et d'espèces pour 28.338 €

Au 31/12/2008 la valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de décembre 2008, est de 97.648 €, soit une moins-value de 20.735 € qui a été provisionnée dans les comptes.

Pour rappel, cette dépréciation était de 3.301 € au 31/12/2007.

Capitaux propres :

Les capitaux propres sont en diminution de -5.678.865 €.

Cette variation s'explique de la manière suivante :

- | | |
|--|--------------|
| - diminution liée à la perte de l'exercice 2008 : | -4.815.677 € |
| - diminution liée à la distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale du 26 juin 2008 : | - 863.188 € |

Dettes financières :

Elles correspondent :

- à la ligne de crédit contracté le 03 Juillet 2007 pour un montant autorisé de 35.000.000 €, diminué de 2.500.000 € à chaque date anniversaire, soit 32.500.000 € au 03 Juillet 2008; le tirage au 31 décembre 2008 est de 29.000.000 €;
- aux intérêts courus liés à cette ligne de crédit pour un montant de 94.558 €;
- aux dépôts de garantie reçus des locataires pour 1.622.087 €.

Dettes fiscales et sociales :

Elles correspondent essentiellement :

- à l'impôt libératoire (1.107.637 €) au taux de 16,5% sur les plus values latentes sur immeubles dans le cadre du passage au régime SIIC, à régler au 15 décembre 2009;
- et aux différentes charges sociales et taxes provisionnées et à payer.

Autres dettes :

Elles correspondent essentiellement à l'avance de trésorerie consentie par GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT pour un montant de 1.600.000 €, aux intérêts courus pour un montant de 46.585 €.

20.1.1.4.9 *Détails des charges à payer*

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	94 558
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	94 558
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	211 620
Fournisseurs - factures non parvenues	211 620
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	95 450
Fournisseurs - factures non parvenues	95 450
DETTES FISCALES ET SOCIALES	193 148
Dettes sur provisions congés à payer	27 654
Charges sociales sur congés à payer	12 952
Personnel - Charges à payer	105 657
Organismes sociaux - Charges à payer	12 111
Etat - Charges à payer	34 774
AUTRES DETTES	84 639
Créditeurs divers - Charges à payer	83 956
Clients - avoirs à établir	683
TOTAL DES CHARGES A PAYER	679 415

20.1.1.4.10 *Détails des produits à recevoir*

CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	364 828
Clients Hors Groupe - Factures à établir	364 828
AUTRES CREANCES	2 554
RRR à obtenir et autres avoirs non reçus	2 554
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	367 382

20.1.1.4.11 *Détails des charges et produits constatés d'avance*

Charges constatées d'avance	71 655
Produits constatés d'avance	0
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	71 655

20.1.1.4.12 Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres				Valeur nominale	
	à l'ouverture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	à la clôture de l'exercice	à l'ouverture de l'exercice	à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	4 319 612			4 319 612	6,10	6,10

20.1.1.4.13 Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		73 761 830
Variations en cours d'exercice		
	<i>En moins</i>	<i>En plus</i>
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves, report à nouveau		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Contrepartie de réévaluations		
Résultat de l'exercice - perte	4 815 677	
Dividendes distribués au cours de l'exercice	863 188	
	Mouvements de l'exercice	5 678 865
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition à la clôture de l'exercice		68 082 965

20.1.1.4.14 Éléments relatifs à plusieurs postes du bilan

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>
ACTIF CIRCULANT		
Créances clients et comptes rattachés	3 243	
DETTES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 916	
Dettes fiscales et sociales (tickets restaurant)	9 090	
Autres dettes	1 654 599	

20.1.1.4.15 Effectif moyen

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
Cadres	5,0	
Employés (des immeubles)	4,6	
TOTAL	9,6	

20.1.1.4.16 Charges et produits concernant les entreprises liées

Produits	Montant
Chiffre d'affaires (mandat de gestion)	137 135
TOTAL	137 135

Charges	Montant
Personnel détaché (prestation de services)	75 000
Autres achats et charges externes	8 606
Charges de personnel (tickets restaurant)	4 545
Charges d'intérêts	94 117
Jetons de présence	8 014
TOTAL	190 282

20.1.1.4.17 Explications concernant certains postes du compte de résultat

Produits d'exploitation :

Loyers d'immeubles locatifs :	7.304.758 €
Charges et taxes refacturées aux locataires:	1.130.685 €
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	139.535 €

Charges d'exploitation :

Les autres achats et charges externes sont composés essentiellement de :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	1.129.578 €
- charges liées au fonctionnement de la société :	451.950 €

Charges financières :

Il s'agit :

- des intérêts dûs dans le cadre de la convention de trésorerie pour un montant de 94.117 €;
- des intérêts bancaires dûs, pour l'emprunt contracté sur l'exercice 2007 auprès de la banque Fortis, pour un montant de 1.324.832 € ;
- des charges étalées sur l'exercice liées aux primes versées dans le cadre des opérations de garantie de taux plafond pour un montant de 39.606 € ;
- d'une dotation aux provisions pour dépréciation des actions propres obtenues dans le cadre du contrat de liquidité pour un montant de 17.434 €.

Produits financiers :

Il s'agit principalement d'une prime perçue dans le cadre de la résiliation d'un swap pour 53.250 €.

Charges exceptionnelles :

Elles correspondent essentiellement aux malis sur rachat d'actions propres pour 10.409 €, à une mise au rebut d'installation générale et technique pour 1.974 € et à une dotation aux amortissements pour un montant de 37.948 € correspondant au transfert d'une partie de la dépréciation des immeubles (constatées sur l'exercice 2007) en compte d'amortissement, à hauteur de la différence entre la dotation aux amortissements calculée sur la nouvelle base amortissable (minorée de la dépréciation comptabilisée) et la dotation aux amortissements qui aurait été comptabilisée en l'absence de dépréciation.

Produits exceptionnels :

Il s'agit des bonis sur rachat d'actions propres pour un montant de 5.853 € et d'une reprise sur la dépréciation des immeubles pour un montant de 37.948 € correspondant au transfert d'une partie de la dépréciation des immeubles (constatées sur l'exercice 2007) en compte d'amortissement.

20.1.1.5 Engagements financiers et autres informations

20.1.1.5.1 Engagements financiers donnés et reçus

Engagements donnés						
Catégories d'engagements	Total	Au profit de				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités	7 164					7 164
Droits individuels à la formation (1)	12 635					12 635
TOTAL	19 799					19 799

(1) Dans le cadre du droit individuel à la formation institué par la loi 2004-391 du 4 mars 2004 relative à la formation professionnelle, le volume d'heures de formation cumulées relatif aux droits acquis et non exercés est de 607 heures au 31 décembre 2008.

Engagements reçus						
Catégories d'engagements	Total	Accordés par				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Cautions des locataires	7 359 557					7 359 557
QBE insurance	140 000					140 000
TOTAL	7 499 557					7 499 557

20.1.1.5.2 Opérations sur instruments financiers à terme

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 2008, les couvertures engagées sont les suivantes:

<i>Nature de l'opération</i>	<i>Date de conclusion de l'opération</i>	<i>Date de commencement</i>	<i>Date d'échéance</i>	<i>Montant de la prime à l'origine</i>	<i>Montant notionnel</i>	<i>Valeur nette de la prime au 31/12/2008</i>	<i>Juste valeur au 31/12/2008</i>
CAP 4,25%	24/05/2007	03/07/2007	03/07/2008	18 200	10 000 000		
CAP 4,35%	24/05/2007	03/07/2007	03/07/2009	38 500	10 000 000	9 651	4
CAP 4,25%	15/06/2007	03/07/2007	03/07/2008	22 400	10 000 000		
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,74% l'an)	17/01/2008	03/07/2008	03/07/2009		20 000 000		(104 117)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,77% l'an)	14/04/2008	03/07/2009	03/07/2011		5 000 000		(125 441)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,022% l'an)	05/06/2008	03/07/2009	03/07/2010		10 000 000		(197 495)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,13% l'an)	01/09/2008	03/07/2009	05/07/2010		5 000 000		(87 589)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,09% l'an)	05/09/2008	03/07/2009	05/07/2010		5 000 000		(85 606)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 4,10% l'an)	05/09/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(52 198)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,89% l'an)	08/10/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(42 154)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,745% l'an)	03/11/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(38 044)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,60% l'an)	07/11/2008	05/07/2010	04/07/2011		5 000 000		(30 236)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,92% l'an)	19/11/2008	04/07/2011	03/07/2013		5 000 000		(50 946)
TOTAL				79 100		9 651	(813 821)

20.1.1.5.3 Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

<i>Dénomination sociale - siège social</i>	<i>Forme</i>	<i>Montant capital</i>	<i>% détenu</i>
GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT 9 Rond Point des Champs Elysées 75008 PARIS	SAS	512 851 968	59,06 %

20.1.1.5.4 Tableau des flux de trésorerie

	31/12/2008	31/12/2007
Capacité d'autofinancement	4 482 344	4 890 712
Variation du BFR lié à l'activité	-925 045	4 263 429
Flux net de trésorerie généré par l'activité	3 557 299	9 154 141
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-720 711	-40 718 035
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres	-863 188	-142 855
Emprunts (+) ou remboursements (-)	-1 833 517	31 613 187
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-2 696 705	31 470 332
Trésorerie d'ouverture	-190 615	-97 053
Variation de trésorerie nette	139 883	-93 562
Trésorerie à la clôture	-50 732	-190 615

20.1.1.6 Projet d'affectation du résultat

Il sera proposé à l'assemblée générale mixte du 23 juin 2009 d'affecter la perte de l'exercice 2008, qui s'élève à - 4.815.677,41 € au compte "Report à nouveau", qui au 31 décembre 2008, s'élève à + 734,60 €.

Après affectation, le compte "Report à nouveau" fera apparaître ainsi un report déficitaire de - 4.814.942,81 €.

Distribution de dividendes

Nonobstant la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008, il sera proposer à ladite assemblée de procéder à la distribution d'un dividende de 863.922,40 € à prélever sur le compte « réserves diverses », soit la somme de 0,20 € / action.

Il sera également proposé à l'assemblée générale de prévoir que les dividendes afférents aux actions propres détenues par IMMOBILIÈRE DASSAULT au jour de la mise en distribution (lesquelles ne peuvent droit à dividendes), devront être affectés au compte « report à nouveau ».

20.2 Vérification des informations financières historiques

20.2.1 Rapports des Commissaires aux comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008

Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Comptes Annuels – Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note « Immobilisations Corporelles » du paragraphe Règles et Méthodes comptables de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque clôture annuelle, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Lorsque la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable une dépréciation est pratiquée.

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes précisées ci-dessus et des informations fournies en annexe et nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly sur Seine et Courbevoie, le 30 avril 2009,

Les commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Dominique JUMAUCOURT

MAZARS

Manuela BAUDOIN-REVERT

20.3 Informations données en application de l'Annexe XIX du Règlement européen 809/2004 et des Recommandations CESR en vigueur

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une valeur vénale 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.

Pour les immeubles d'habitation, l'approche de la valeur vénale 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 survenues dans un même marché et pour des locaux comparables.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits.

L'évaluation du patrimoine de la société IMMOBILIERE DASSAULT s'est fondée sur les valeurs d'expertise hors droits établies par quatre experts immobiliers indépendants :

Le cabinet DTZ Eurexi a réalisé les expertises de la valeur vénale hors droits des immeubles sis 23 Avenue des Champs-Élysées - Paris 8^{ème} et 26/28 rue Marius AUFAN – Levallois-Perret (94300), sachant que pour ce dernier, il a été retenu la valeur de transaction hors frais et droits convenue avec l'acquéreur .

Le cabinet CB Richard Ellis a réalisé l'expertise de la valeur vénale hors droits de l'immeuble sis 6 Place de la République Dominicaine - Paris 17^{ème}.

Le cabinet ATIS REAL a réalisé les expertises de la valeur vénale hors droits des immeubles sis 120 Avenue Ledru Rollin – Paris 11^{ème}, 127-131 Avenue Ledru Rollin – Paris 11^{ème}, 9 rue Faustin-Hélie – Paris 16^{ème}, 86 Avenue Henri-Martin – Paris 16^{ème}.

CATELLA VALUATION ADVISORS a réalisé les expertises de la valeur vénale hors droits des immeubles sis 18 Avenue Winston Churchill - Charenton-le-Pont (94220), 36 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie – Paris 8^{ème} et 83 Avenue Charles de Gaulle – Neuilly sur Seine (92200).

Il en est résulté les données suivantes :

Tableau de synthèse des valeurs vénales hors droits et avant fiscalité des actifs présents au patrimoine de IMMOBILIERE DASSAULT au 31 décembre 2008 :

Immeuble	Surfaces utiles en m ² figurant dans les rapports d'expertise	Date d'expertise	Valeur vénale hors droit et frais obtenue par DTZ Eurexi (€)	Méthodes retenues
Champs-Élysées	1 853	31 décembre 2008	42 300 000	Revenu
Marius AUFAN	1 280	31 décembre 2008	5 645 000	Valeur de transaction
Immeuble	Surfaces utiles en m ²	Date d'expertise	Valeur vénale hors droit et frais obtenue par CB Richard Ellis (€)	Méthodes retenues
République Dominicaine	6 828,20	31 décembre 2008	43 570 000	Revenu
Immeuble	Surfaces utiles en m ² figurant dans les rapports d'expertise	Date d'expertise	Valeur vénale hors droit et frais obtenue par ATIS REAL (€)	Méthodes retenues
120 Ledru Rollin	1 865	31 décembre 2008	4 950 000	Revenu
127-131 Ledru Rollin	4 298	31 décembre 2008	20 250 000	Revenu
9 Faustin Hélie	694	31 décembre 2008	4 600 000	Revenu
86 Henri Martin	627,60	31 décembre 2008	5 050 000	Revenu
Immeuble	Surfaces utiles en m ² figurant dans les rapports d'expertise	Date d'expertise	Valeur vénale hors droit et frais obtenue par CATELLA (€)	Méthodes retenues
18 Winston Churchill	4 272	31 décembre 2008	14 700 000	DCF
36 Pierre 1 ^{er} de Serbie	1 716	31 décembre 2008	17 600 000	DCF
83 Charles de Gaulle	1 729	31 décembre 2008	16 800 000	DCF
TOTAL	25 162,80 m²		175 465 000	

L'actif net réévalué de la société IMMOBILIERE DASSAULT au 31 décembre 2008 s'établit à 141,54 millions d'euros hors frais et droits, soit 32,77 euros par action.

20.4 Politique de distribution des dividendes

La Société n'a distribué aucun dividende au titre de l'exercice 2005.

La société ayant opté pour le régime des SIIC le 12 avril 2006, avec effet au 1^{er} janvier 2006, ce régime a été appliqué pour la première fois sur les résultats de l'exercice 2006. Un dividende global de 868 619,70 euros a été versé en 2007 soit 0,81 euro par action (sur la base d'un capital alors composé de 1 072 370 actions).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, il a été distribué et versé en 2008, un dividende global de 863.922,40 euros, soit 0,20 euro par action.

Il sera proposé à l'assemblée générale mixte à tenir au mois de juin 2009 de distribuer un dividende global de 863.922,40 euros, soit 0,20 euros par action.

20.5 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 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

20.6 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 2008 qui ne soit pas décrit dans le présent document de base.

21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1 Capital social

21.1.1 Montant du capital social

A la date du présent document de référence, le capital social de la Société est de 26.349.633,20 euros.

Il est divisé en 4.319.612 actions de 6,10 euros chacune, numérotées de 1 à 4 319 612.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites et intégralement libérées.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

Néant

21.1.3 Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales

L'Assemblée Générale mixte des actionnaires de la société en date du 26 juin 2008 a autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, pour une période de 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.

Les objectifs des rachats effectués en vertu de cette autorisation sont notamment les suivants :

- Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou à l'échange à l'occasion d'opérations de croissance externe ;
- 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'AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- 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.

Le prix maximum de rachat a été fixé à 35 euros par action, et le montant maximal de l'opération a été fixé à 15.118.635 euros.

Il est rappelé que dans le cadre de cette autorisation, la société IMMOBILIERE DASSAULT, a confié à Oddo Corporate Finance la mise en œuvre d'un contrat de liquidité sur le titre IMMOBILIERE DASSAULT conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005. Ce contrat de liquidité, conclu pour une durée allant du 24 juillet 2006 au 31 décembre 2006, est tacitement renouvelable par périodes successives de 12 mois.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 80.000 euros ont été affectés au compte de liquidité.

Un montant supplémentaire de 80.000 euros en espèces a été porté au crédit du compte de liquidité le 22 novembre 2007.

Au titre de ce contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité à la date du 31 décembre 2008 :

- Titres : 6.536 actions
- euros en espèces : 28.338 €

Pour plus de détails, cf. point 20.1.1.4.8 du présent document (Explications concernant certains postes du bilan – immobilisations financières).

Il sera proposé à l'assemblée générale mixte devant se tenir en juin 2009, de conférer au Directoire une nouvelle autorisation pour une durée de 18 mois.

21.1.4 Autres titres donnant accès au capital

Néant

21.1.5 Capital autorisé mais non émis

Néant

21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option prévoyant de le placer sous options

Néant

21.1.7 Evolution du capital social

Au cours de l'exercice 2008, il n'a été procédé à aucune opération d'augmentation, de réduction ou d'amortissement du capital.

21.2 Acte constitutif et statuts

21.2.1 Objet social de IMMOBILIERE DASSAULT

Suivant l'article 3 des statuts, 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 a obtenu une carte professionnelle « gestion » et se trouve dans l'attente d'une carte « transaction ».

21.2.2 Dispositions relatives aux membres des organes d'administration et de direction générale

Il est renvoyé au chapitre 16 du présent document de référence.

21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes

Depuis la suppression du droit de vote qui était attaché aux actions nominatives détenues depuis plus de 2 ans, décidée par les assemblées spéciale et générale du 26 juin 2008, il n'existe plus de privilège attaché aux actions de la Société.

Suivant l'article 8 des statuts :

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, 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.

Afin que toutes les actions reçoivent, sans distinction, la même somme nette et puissent être cotées sur la même ligne, la société prend à sa charge, à moins d'une prohibition légale, le montant de tout impôt proportionnel qui pourrait être dû par certaines actions seulement, notamment à l'occasion de la dissolution de la société ou d'une réduction de capital. Toutefois, il n'y aura pas lieu à cette prise en charge lorsque l'impôt s'appliquera dans les mêmes conditions à toutes les actions d'une même catégorie, s'il existe plusieurs catégories d'actions auxquelles sont attachés des droits différents.

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.

Suivant l'article 23 des statuts :

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.

21.2.4 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.

21.2.5 Assemblées générales

Suivant l'article 22 des statuts :

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.

21.2.6 Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle.

Néant.

21.2.7 Franchissement de seuils statutaires

Suivant l'article 7 paragraphes 4 et 5 des statuts :

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.

22 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊT

Les sociétés d'expertise immobilière retenues pour l'expertise en valeur vénale des actifs de la Société IMMOBILIERE DASSAULT n'ont aucun lien capitalistique ou juridique avec cette dernière ou le Groupe DASSAULT. Elles ont attesté avoir réalisé leurs expertises immobilières en toute indépendance.

Cf. tableau Point 20.3

23 CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats importants autres que ceux conclus dans le cadre normal des affaires, à la date de publication du présent document de référence, sont signalés au chapitre 12 du présent document, et concernent :

- le bail en état futur d'achèvement et son avenant, relatifs à l'immeuble situé 23 avenue des Champs Elysées, signés entre la Société et la société Abercrombie & Fitch,
- la vente à intervenir, des lots de copropriété situés dans l'immeuble de Levallois Perret.

Les conventions réglementées qui lient IMMOBILIERE DASSAULT à GIMD, et à M. Claude. DASSAULT ne sont pas des contrats importants dans le cadre de l'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT.

Le détail de ces conventions figure dans la rubrique « Conventions Réglementées » au point 19.2.

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document de référence, les statuts, les procès verbaux des Directoires, Conseils de surveillance et des assemblées générales et spéciales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établies par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

A la date du document de base, la Société ne détient aucune participation d'autres sociétés dans le capital.

26 ANNEXES

26.1 Rapport du Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2009

RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 JUIN 2009

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte conformément aux dispositions légales et statutaires afin de vous faire part de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et l'affectation du résultat qui en découle, et de vous proposer certaines décisions à caractère extraordinaire.

PARTIE EXTRAORDINAIRE

I/ DELEGATIONS DE COMPETENCE AU PROFIT DU DIRECTOIRE EN VUE DE PROCEDER A DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Dans le cadre de la politique d'accroissement du patrimoine de notre société et du renforcement de ses capitaux propres, ainsi que dans le souci d'élargir l'actionnariat de la société IMMOBILIERE DASSAULT, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, de déléguer compétence au Directoire à l'effet de décider :

- une ou plusieurs augmentations de capital, soit (i) par voie d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit (ii) par incorporation de primes, réserves ou bénéfices,
- une ou plusieurs augmentations de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Ces délégations de compétence au profit du Directoire seraient valables pour une durée de 26 mois à compter du jour de l'assemblée. 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.

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 20 juin 2007 avait conféré au Directoire des délégations de compétence de même nature, valables pour une durée de 26 mois (soit jusqu'au 20 août 2009), dont le Directoire n'a pas fait usage jusqu'à ce jour.

En conséquence, les délégations de compétence que nous vous proposons auront pour effet de rendre caduques celles conférées au Directoire par ladite assemblée générale mixte du 20 juin 2007.

Les valeurs mobilières que le Directoire sera autorisé à émettre dans le cadre desdites délégations de compétence pourront être de toute nature (y compris des titres de créances) et devront donner accès immédiatement ou à terme à des actions de la société. Conformément à la loi (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 ou sans suppression 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 au moins les trois quarts de l'émission décidée.

Sur la délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription.

La délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription aurait pour but de faciliter le placement des titres auprès des investisseurs et du public.

Toutefois, le Directoire aurait la possibilité de conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission qui pourra être exercée, s'il le Directoire l'estime opportun, tant à titre irréductible que réductible mais qui ne pourra en aucun cas donner lieu à la création de droits négociables.

Conformément aux dispositions des articles L.225-136 (1^o) 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%.

Sur la délégation de compétence en vue de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de primes, réserves ou bénéfices

Au titre de cette délégation, le Directoire pourra décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, 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 des porteurs de valeurs mobilières, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

Limitation globale du montant nominal des augmentations 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 13.174.816 euros (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 réserves, primes ou bénéfices susceptibles d'être décidées par le 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.

oOo

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 et sans suppression du droit préférentiel de souscription.

oOo

Si vous approuvez les résolutions que nous proposons au titre de ces délégations de compétence, 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 même Code. S'agissant de l'usage de la délégation de compétence pour laquelle le droit préférentiel de souscription aura été supprimé, le Directoire devra en outre indiquer dans son rapport complémentaire :

- l'incidence de l'émission des titres nouveaux sur la situation de chaque titulaire de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital, en particulier en ce qui concerne sa quote-part des capitaux propres au vu du bilan établi à la clôture du dernier exercice ou, si cette clôture remonte à plus de six mois, au vu d'une situation intercalaire établie en forme de bilan,
- l'incidence théorique de l'émission sur la valeur boursière actuelle de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédentes.

Ce rapport complémentaire devra être établi par le Directoire au moment même où il fera usage de la 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 lors de 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.

En application de l'article L.225-135 du Code de Commerce, il appartiendra également aux Commissaires aux comptes d'établir un rapport au Directoire lorsque celui-ci décidera d'une émission avec suppression du droit préférentiel de souscription.

II - AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS À DES PLANS D'ÉPARGNE COLLECTIVE

En conséquence des résolutions que nous vous proposons tendant à déléguer compétence au Directoire pour décider de procéder à des augmentations de capital, l'article L.225-129-6 alinéa 1 du Code de Commerce nous oblige à vous présenter un projet de résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues aux articles L.3332-18 et suivants du Code du Travail.

Pour satisfaire à cette obligation légale, nous vous présentons une résolution tendant à déléguer compétence au Directoire (avec faculté pour lui de subdéléguer à son Président) pour procéder, dans le cadre des dispositions de l'alinéa 1 de l'article L.225-129-6 susvisé, à des augmentations de capital par émissions d'actions dont la souscription sera réservée aux salariés et/ou anciens salariés de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de Commerce, adhérents (directement ou par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement) d'un Plan d'Epargne Entreprise (PEE), d'un Plan d'Epargne Interentreprises (PEI) ou d'un Plan d'Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO) définis par les articles L.3332-1 et suivants et R. 3332-7 et suivants du Code du Travail.

Le droit préférentiel de souscription devra donc être supprimé au profit desdits salariés et anciens salariés.

Nous vous proposons de limiter globalement les augmentations de capital susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence à accorder au Directoire au titre des deux obligations légales susvisées, à 3% du montant actuel du capital social, et de fixer la durée pendant laquelle il pourra être fait usage de ces délégations à 26 mois à compter de l'assemblée générale.

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.

Nous vous précisons que l'alinéa 1 de l'article L.225-129-6 du Code de 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'est pas agréée par le Directoire.**

Il vous sera donné lecture, au cours de l'assemblée, du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes dans le cadre de la résolution que nous vous proposons au titre de l'augmentation de capital réservée aux salariés et anciens salariés adhérents à des Plans d'Epargne Collective.

III – AUTORISATION A CONFERER AU DIRECTOIRE POUR PROCÉDER À UN PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS ET POUR REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL

1/ Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008 a, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, autorisé le Directoire, pour une durée de 18 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 nombre d'actions composant le capital social au jour de l'assemblée générale mixte.

Les objectifs des rachats effectués en vertu de cette autorisation sont notamment les suivants :

- Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou à l'échange à l'occasion d'opérations de croissance externe ;
- 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'AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;

Le prix maximum de rachat a été fixé à 35 euros par action, et le montant maximal de l'opération a été fixé à 15.118.635 euros.

Dans la partie ordinaire du présent rapport (paragraphe XVII), vous trouverez le détail des acquisitions et cessions qui ont été réalisées dans le cadre de ce programme de rachat d'actions au cours de l'exercice 2008.

L'autorisation consentie, pour 18 mois, au Directoire par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008 doit arriver à expiration le 26 décembre 2009, et nous vous proposons en conséquence, sans attendre l'expiration de ce délai, d'autoriser à nouveau le Directoire, pour une période maximale de 18 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 26.349.633,20 euros divisée en 4.319.612 actions de 6,10 € de valeur nominale. Par conséquent le nombre maximal d'actions qui pourront être achetées dans le cadre de ce programme s'élèvera à 431.961 actions. Cette nouvelle autorisation aura pour effet de rendre caduque, à hauteur des montants non utilisés, l'autorisation antérieurement consentie par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008.

Les objectifs des rachats à effectuer en vertu de cette nouvelle autorisation seront les mêmes que ceux rappelés ci-dessus.

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.

Le prix maximum de rachat serait fixé à 35 euros par action. 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 ainsi fixé à 15.118.635 euros.

2/ En application de l'article L.225-209 susvisé, 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 24 mois.

PARTIE ORDINAIRE

I/ GESTION DU PATRIMOINE AU COURS DE L'EXERCICE 2008

Le patrimoine détenu et géré par la société au cours de l'exercice écoulé est resté stable :

Depuis le 2 juillet 2007, le parc locatif est ainsi constitué de 10 immeubles dont 7 à Paris, 1 à Levallois-Perret (lots de copropriété), 1 à Charenton-le-Pont et 1 à Neuilly, pour une surface locative globale de 24 716 m² dont 17 528 m² à usage de bureaux et activités, 1 170 m² à usage professionnel et 6 018 m² à usage d'habitation ou mixte.

EXPERTISES

Comme chaque année en fin d'exercice, une expertise en valeur vénale a été réalisée pour chacun des immeubles composant le patrimoine, tenant compte de la situation géographique, de l'état général et de la nature, des possibilités d'occupation, des loyers pratiqués, mais également de la situation du marché caractérisé par l'effet de l'offre et de la demande, ainsi que du niveau financier des transactions.

La valeur vénale 2008 s'établit à 175,465 M€ euros contre 168,160 M€ en 2007.
(Pour l'immeuble de Levallois, il a été tenu compte du prix de cession hors droits).

A périmètre constant la valeur vénale a augmenté de 4,34%.

Pour les deux immeubles acquis en 2007, une perte de valeur de 2.351.778 euros a été constatée sur l'exercice 2008, en complément de la dépréciation constatée sur l'exercice 2007 de 2.578.575 euros.

OCCUPATION DU PARC LOCATIF

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation physique global du parc locatif est de 93,25%, résultant d'un taux d'occupation de 90,57% pour les bureaux et de 95,93% pour l'habitation et le professionnel.

Abstraction faite de l'immeuble du 23 Champs Elysées, ce taux d'occupation physique global s'élève à 97,97% et correspond à un taux d'occupation de 100% pour les bureaux et de 95,93% pour l'habitation et le professionnel.

En 2008, nous avons procédé à la relocation de 5 appartements et 5 plateaux de bureaux, reloués sur des bases identiques ou réévaluées pour la plupart.

- Immeuble situé 23 Avenue des Champs-Élysées – Paris 8^{ème}

Suite au départ du locataire Thai Airways de l'immeuble du 23 Champs Elysées, vacant depuis le 20 novembre 2007, IMMOBILIÈRE DASSAULT a signé le 21 décembre 2007 un bail commercial en état futur d'achèvement sous condition suspensive avec une grande enseigne internationale de luxe, sur la base d'un loyer annuel de 3,3 millions d'euros hors taxes et hors charges, valeur 1/1/2008, pour une entrée dans les lieux prévue mi-2010.

Le preneur s'est également engagé à verser un droit d'entrée de 2,2 millions d'euros hors taxes à la date de levée de la dernière des conditions suspensives (date prévisionnelle 10/04/2009).

Ces conditions suspensives, qui conditionnent la prise d'effet du bail, résultent de la réalisation d'importants travaux de restructuration, nécessitant préalablement l'obtention de permis de construire et de démolir d'une part, et une autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial d'autre part.

Les travaux de restructuration tels qu'envisagés seront conduits par IMMOBILIÈRE DASSAULT en tant que maître d'ouvrage et financièrement supportés par elle dans la limite de 4,9 millions d'euros hors taxes et coûts annexes.

La Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC), réunie le 24 juin 2008, a émis un avis défavorable, en dépit d'une bonne réception du projet, pour des raisons tenant à la politique globale des Champs Élysées.

Un recours a été présenté le 15 juillet 2008 devant la Commission Nationale de l'Équipement Commercial.

Le 21 octobre 2008, la CNEC a statué sur ce recours et émis un avis favorable sur le projet de création d'un magasin de 1.211 m² à l enseigne Abercrombie & Fitch.

Le 22 décembre 2008 la Mairie de Paris a donné son accord sur le permis de construire déposé le 25 juillet 2008. L'affichage de ce permis a été constaté par huissier le 29 décembre 2008, les délais de recours étant de trois mois.

Un avenant au bail commercial a été signé le 26 décembre 2008. Ce dernier apporte des précisions complémentaires sur la désignation des locaux conformément au permis de construire déposé le 25 juillet 2008 et obtenu le 22 décembre 2008. Il indique les modalités d'organisation des travaux, la répartition des coûts, le nouveau calendrier prévisionnel et comprend en annexe le contrat de maîtrise d'ouvrage délégué entre IMMOBILIÈRE DASSAULT et Abercrombie & Fitch. Ces derniers ayant validé l'Avant Projet Détaillé, le Dossier de Consultation des Entreprises est en cours de réalisation.

NIVEAU DES LOYERS

Dans l'habitation, les relocations ont été négociées sur une base moyenne de 24,26 €/m².

Le niveau moyen des loyers d'habitation ou mixte, hors charges, se situe aujourd'hui autour de 24 €/m²/mois, celui des locaux professionnels autour de 28,5 €/m²/mois.

Il demeure une marge de progression pour des appartements situés au 6, place de la République Dominicaine (locataires anciens, locaux encore soumis à la loi de 1948, locaux vacants à regrouper et restructurer au 6^{ème} étage).

Les baux des bureaux commerciaux sont pour la plupart à peu près à un niveau de marché en fonction de leur emplacement et de la nature des immeubles.

Au 127 avenue Ledru Rollin, un congé a été délivré par le Ministère de la Culture pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, en date du 28 juillet 2008, à effet du 31 janvier 2009.

Les relocations de bureaux ont été négociées en 2008 sur une base moyenne de 350 €/m² à Paris 11^{ème} et 585 €/m² à Neuilly.

TRAVAUX

Durant l'exercice 2008, les travaux ont principalement été constitués par:

- modernisation des ascenseurs au 6 Place de la République Dominicaine et au 127 Ledru Rollin,
- changement des châssis de fenêtre côté cour au 3^{ème} étage du 127 avenue Ledru Rollin,
- remise en état de ventilo convecteurs à Charenton,
- travaux de climatisation et d'interphone à Neuilly,
- réfection de deux appartements dans l'immeuble de la Place République Dominicaine (charges),
- remise en état d'un appartement au 9 rue Faustin Hélie (charges),
- remise en peinture de la cage d'escalier au 9 rue Faustin Hélie (charges).

Les dépenses d'investissement hors immeuble du 23 Champs Elysées se sont élevées à 361.555 euros.

Celles liées à l'immeuble du 23 Champs Elysées se sont élevées à 357.087 euros.

GESTION IMMOBILIERE

La société IMMOBILIÈRE DASSAULT a obtenu de la Préfecture de Paris la délivrance de la carte professionnelle « Gestion Immobilière » avec effet au 1^{er} juillet 2007. L'obtention de cette carte permet désormais à la société d'exercer une activité de gestion immobilière pour le compte d'autrui.

Cette activité a généré en 2008 des honoraires à hauteur de 139.535 euros.

Par décision de l'assemblée générale du 26 juin 2008, la société IMMOBILIÈRE DASSAULT a modifié son objet social, de façon à pouvoir demander la délivrance d'une carte professionnelle « transaction » auprès de la Préfecture de Police de Paris. Les démarches sont en cours.

RECHERCHE D'ACTIFS

Aucun dossier n'a retenu notre attention durant cet exercice.

II/ CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE

- Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'amiante

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 et enfin le décret n°2002-839 du 3 mai 2002, impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, de faire rechercher la présence d'amiante par un contrôleur technique habilité et d'établir un « dossier technique amiante » par immeuble avant le 31 décembre 2005.

Il résulte de ces interventions que, dans certains immeubles, de l'amiante a été détecté, en bon état de conservation, et aucune préconisation particulière tendant à la réalisation de travaux de retrait ou de confinement n'a été faite par le professionnel ayant établi des diagnostics.

Les « dossiers techniques amiante » sont disponibles dans les locaux de la société IMMOBILIÈRE DASSAULT.

- **Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes**

Les travaux de modernisation des ascenseurs son terminés dans tous les immeubles, sauf à Charenton le Pont où la modernisation s'effectue courant 2009.

- **Réglementation relative aux risques naturels et technologiques**

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.

La société IMMOBILIÈRE DASSAULT annexe ces états à tous nouveaux baux concernés.

- **Réglementation relative au saturnisme**

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

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

Cette législation ne concerne que l'immeuble de la Place de la République Dominicaine.

Un diagnostic a été effectué courant 2008, qui a révélé l'existence de plomb dans les peintures des parties communes.

Des travaux de remise en peinture de l'ensemble de ces parties communes sont planifiés en 2009.

- **Réglementation relative au diagnostic de performance énergétique.**

La loi de simplification du droit du 9 décembre 2004 a institué un dossier de diagnostic de performance énergétique à annexer à tout contrat de bail. Ce dossier 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, IMMOBILIÈRE DASSAULT annexera ce dossier à tout nouveau bail à usage d'habitation, étant précisé que ce dossier de diagnostic de performance énergétique ne présente qu'une valeur purement informative.

III/ PRESENTATION DU RESULTAT DE LA SOCIETE

L'activité de la société a généré au 31 décembre 2008 un chiffre d'affaires de 8.574.978 €, contre 7.824.205 € au 31 décembre 2007, en augmentation de 9,6%.

Les charges d'exploitation sont de 12.051.443 € contre 8.185.550 € au 31 décembre 2007.

Cet accroissement des charges d'exploitation résulte principalement des dotations aux amortissements et en particulier de celle constituée en prévision de la mise au rebut des immobilisations de l'immeuble du 23 Champs Elysées (pour un montant de 3.299.483 euros) et de l'augmentation des charges d'entretien des immeubles.

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 6.922.279 euros (incluant les 3.299.483 euros susvisés).

Les dotations pour dépréciation des immeubles s'élèvent à 2.351.778 euros, elles concernent les immeubles acquis en 2007 (Neuilly et Pierre 1^{er} de Serbie).

Le résultat financier se monte à – 1.417.694 € contre – 738.527 € au 31 décembre 2007. Il intègre, pour 1.324.832 euros, les intérêts bancaires dus pour l'emprunt contracté le 03 juillet 2007 auprès de la banque Fortis.

Le résultat courant avant impôts s'élève à – 4.801.157 € contre – 1.029.852 € au 31 décembre 2007.

Enfin l'impôt sur les bénéfices est de 7.981 €.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le résultat de l'exercice 2008 se traduit par une perte de – 4.815.677 €, résultant principalement de la dotation aux amortissements susvisée (3.299.483 €) relative au rebut des immobilisations de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, et des provisions pour dépréciation constituées sur les immeubles de Neuilly et Pierre 1^{er} de Serbie pour un montant de 2.351.778 euros.

Quelques chiffres clés

<i>En milliers d'euros</i>	2007	2008
Chiffres d'affaires	7.824	8.575
EBITDA (*)	5.634	5.891
<i>dotations aux amortissements</i>	3.346	6.922
<i>dotations aux provisions</i>	2.579	2.352
Résultat d'exploitation	-291	- 3.383
Résultat financier	-739	- 1.418
Résultat courant avant impôt	-1.030	- 4.801
Résultat exceptionnel	-97	- 7
Impôt sur les bénéfices	4	8
Résultat net	-1.131	- 4.816

ANR en € par action	30,41	32,77
Cash Flow (hors exceptionnel et impôt) en milliers d'euros	4.895	4.473

(*) Résultat avant intérêts, impôts, dotations aux amortissements et aux provisions

IV/ ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

Les dispositions de l'alinéa 3 de l'article L225-100 du code de commerce nous conduisent à vous faire part dans le présent rapport d'une analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires.

Bilan :

- à l'actif : les immobilisations (corporelles, incorporelles et financières) représentent 99,49% du total du bilan, et les créances 0,51%.
- au passif : les fonds propres constituent 66,30% du total du bilan, les dettes à court terme 5,83 % et les dettes à long terme 27,87 %.

Endettement :

La société a contracté le 3 juillet 2007 un crédit revolving de 35 Millions d'euros, remboursable annuellement à hauteur de 2,5 Millions d'euros par an durant les six premières années, et 20 Millions d'euros la 6^{ème} année.

Au 31 décembre 2008, le tirage de ce crédit s'élevait à 29 Millions d'euros contre 31 Millions d'euros au 31 décembre 2007, grâce à la génération de cash flow au cours de l'exercice.

Ce crédit bancaire a pour référence l'Euribor 1 mois.

Afin de protéger le résultat de la société contre une évolution défavorable des taux d'intérêt, il a été décidé, au cours de l'exercice 2008, de procéder à des opérations de swap afin de transformer le taux variable en un taux fixe. Au 31 décembre 2008, un encours de 20 millions d'euros a ainsi été couvert jusqu'au 4 juillet 2009, de 25 Millions pour la période du 4 juillet 2009 au 4 juillet 2011, et de 5 Millions pour la période du 4 juillet 2011 au 4 juillet 2013.

Sur l'année 2008, le taux d'intérêt (hors marge) réalisé sur l'encours tiré s'établit à 4,10% en moyenne.

Au 31 décembre 2008, l'endettement financier total s'établit à 30,8 M€, faisant ressortir un ratio loan to value de 16,53% de la valeur du patrimoine (droits inclus) de la société.

VI/ PERSPECTIVES D'AVENIR

L'année 2009 sera consacrée à la réalisation du projet immobilier au 23 Champs-Élysées.

Un compromis de vente des lots de copropriété détenus au 26/28 rue Marius AUFAN à Levallois Perret (92) a été signé au profit de la société AFIGEC le 13 février 2009, pour un prix de 6 millions d'euros acte en main, soit 5.645.000 euros hors droits, étant précisé que ce compromis ne comprend aucune condition suspensive d'obtention d'un financement.

La signature de la vente est prévue pour le 1^{er} juillet 2009 au plus tard.

Cette cession devrait permettre d'augmenter les capacités d'investissement de la société.

VI/ PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE PEUT ÊTRE CONFRONTÉE

Les principaux risques ci-dessous décrits, auxquels la société peut être confrontée, sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la société, son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats, étant toutefois précisé d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la société, son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats, peuvent exister.

a) Risques liés à la société et à l'exploitation

Risques liés à l'acquisition d'immeubles

Si la société peut potentiellement être confrontée à certains risques liés aux acquisitions d'immeubles auxquelles elles procèdent, liés notamment à l'état des immeubles, leur situation juridique, environnementale ou fiscale, ces risques sont à relativiser dans la mesure où :

- l'optique patrimoniale de la société consiste en l'acquisition d'immeubles de qualité,
- les risques juridiques, environnementaux et fiscaux inhérents aux immeubles dont l'acquisition est envisagée, sont systématiquement vérifiés par des experts et professionnels mandatés par la société, au moyen d'audits approfondis.

Risques liés au non renouvellement de baux

Les résultats de la société sont directement liés aux rendus locatifs des immeubles dont elle est propriétaire. Le risque auquel la société peut être confrontée porte sur une difficulté éventuelle de relocation. Afin de s'en prémunir, la société procède systématiquement au lancement de la commercialisation des locaux concernés, dès la réception d'un congé par un locataire sortant.

Sur l'exercice 2008, ce risque a été maîtrisé, les immeubles concernés par des congés de locataires ayant été reloués sans vacance.

Risques liés à l'ancienneté et à l'entretien des immeubles

La société est faiblement exposée à ce risque compte tenu des travaux de rénovation et/ou d'amélioration qu'elle entreprend régulièrement, afin notamment de faciliter la relocation des immeubles.

Risques liés à la structure de l'actionnariat de IMMOBILIERE DASSAULT

IMMOBILIERE DASSAULT ne peut prédire l'évolution de la structure de son actionnariat.

Le Groupe Familial DASSAULT, est actuellement actionnaire majoritaire d'IMMOBILIERE DASSAULT. 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 actuellement soumis au risque de fluctuation dû à un changement de l'actionnaire de contrôle.

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

Les membres du Directoire d'IMMOBILIERE DASSAULT exercent d'autres fonctions au sein du Groupe DASSAULT.

Ils consacrent néanmoins à cette fonction tout le temps et la rigueur nécessaires.

La société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT assure par ailleurs pour le compte d'IMMOBILIERE DASSAULT des prestations d'ordre immobilier et financier.

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

b) Risques liés à la réglementation et à l'environnement

Risques liés à la réglementation immobilière

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 (commerciaux, à usage d'habitation ou mixtes), 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 IMMOBILIÈRE DASSAULT est tenue et avoir ainsi un éventuel effet indirect sur l'activité et les résultats de la société.

Risques liés à la réglementation des baux

La législation relative aux baux commerciaux et aux baux à usage d'habitation a tendance à protéger le locataire et donc à être très rigoureuse à l'égard du bailleur. Ceci se traduit notamment par le nombre important de dispositions contractuelles qui sont d'ordre public (durée du bail, renouvellement, dépôt de garantie, clause résolutoire, indexation des loyers) et qui par conséquent apportent une certaine lourdeur juridique en pratique.

Le locataire a par ailleurs 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 ;
et
- à tout moment moyennant un préavis de trois mois voire d'un mois pour les baux à usage d'habitation et mixtes soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Ceci présente un risque de vacance que la société doit prendre en considération, compte tenu de l'absence de revenus engendrée et des charges attachées aux immeubles, qui continuent à courir, mais présente aussi l'opportunité de revalorisation des loyers.

En l'espèce, IMMOBILIÈRE 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 certains de ses immeubles, et peut donc limiter ces risques en garantissant suffisamment tôt un renouvellement des contrats de bail à des conditions équivalentes.

Risques liés au régime SIIC

La société bénéficie du régime fiscal des sociétés d'investissement en immobilier coté (SIIC) et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés pour cette activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par la société et pourrait être remis en cause en cas de non respect de ces obligations.

L'article 138 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 et l'article 24-I de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 ont ajouté plusieurs dispositions aux conditions de l'option et du maintien du bénéfice du régime SIIC. Ainsi, notamment, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est limitée à moins de 60% du capital et des droits de vote de la SIIC.

Pour les Sociétés ayant opté pour ce régime avant le 1^{er} janvier 2007, comme notre Société, cette disposition n'est applicable qu'à compter du 1^{er} janvier 2010.

En conséquence, les risques liés à l'option pour l'application de ce régime sont essentiellement fiscaux :

- d'une part, le non-respect de l'obligation de conservation pendant 5 ans des actifs que la Société pourrait acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

- d'autre part, le non respect de la condition de plafond de détention, le 1^{er} janvier 2010 ou à tout moment de l'année 2010, impliquerait pour IMMOBILIERE DASSAULT une sortie temporaire du régime SIIC au titre de l'exercice 2010 (si le plafond est respecté sur l'intégralité de l'exercice 2010, une sortie temporaire pourrait intervenir de la même façon sur le premier exercice ultérieur au cours duquel le plafond serait momentanément dépassé). Cette sortie temporaire entraînerait les conséquences suivantes, pour l'exercice de suspension :
 - . imposition d'IMMOBILIERE DASSAULT à l'IS dans les conditions de droit commun sur l'ensemble de son activité (sous réserve des cessions d'immeubles) ;
 - . taxation au taux de 19% des plus-values de cession d'immeubles réalisées au cours de l'exercice, sur une base diminuée du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

En revanche, la sortie temporaire d'IMMOBILIERE DASSAULT du régime d'exonération n'entraînerait pas la perte du statut de SIIC pendant la période de suspension : IMMOBILIERE DASSAULT pourrait donc continuer en 2010, même en cas de sortie temporaire, à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E du CGI (régime de taxation réduite de la plus-value pour l'acquéreur).

En cas de retour d'IMMOBILIERE DASSAULT dans le régime d'exonération (ce qui impliquerait que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice de suspension) :

- . l'imposition au taux réduit de 19% des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré serait encourue (exit tax de rentrée dans le régime) mais limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension ;
- . les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient pas l'objet d'une imposition immédiate à condition qu'aucune modification ne soit apportée aux écritures comptables ;
- . IMMOBILIERE DASSAULT ne pourrait plus bénéficier d'aucune suspension temporaire avant 2027, dans la mesure où la suspension temporaire n'est autorisée que pour une période d'un exercice et une seule fois au cours des dix années suivant l'option et des dix années suivantes.

Si le plafond de détention est toujours dépassé à la clôture de l'exercice de suspension, IMMOBILIERE DASSAULT sortira définitivement du régime et encourra les sanctions de sortie (voir ci-dessous).

Sortie définitive du régime d'exonération

Cas de sortie définitive

La sortie définitive du régime SIIC intervient lorsque :

- une des conditions visées au premier alinéa de l'article 208 C, I (cotation, capital minimum, objet social) n'est pas respectée ;
- le plafond de détention est dépassé à la suite d'une OPA, d'une OPE, d'une opération de restructuration visée à l'article 210-0 A du CGI ou d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions visées au troisième alinéa de l'article 208 C, I du CGI et n'est pas régularisé avant le dernier jour du délai de dépôt de la déclaration de l'exercice au cours duquel est intervenu le dépassement ;

- le plafond de détention est dépassé pour la première fois au cours d'un exercice et la situation n'est pas régularisée avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu ;
- le plafond de détention est dépassé pour un motif autre qu'une OPA, OPE ou une autre opération visée au troisième alinéa de l'article 208 C, I du CGI, une deuxième fois, consécutive ou non, dans les dix ans de l'option initiale, ou au cours des dix années suivantes.

Conséquences de sortie définitive

L'article 24 de la loi de finances pour 2009 a durci les sanctions encourues en cas de sortie définitive du régime, notamment lorsque cette sortie intervient après une suspension temporaire. Une sortie définitive d'IMMOBILIERE DASSAULT du régime SIIC entraînerait désormais (cf. article 208 C, IV du CGI) :

- en cas de sortie du régime dans les dix ans suivant l'option (c'est à dire avant 2017 pour IMMOBILIERE DASSAULT), un complément d'imposition au titre des plus-values taxées lors de l'option initiale : IMMOBILIERE DASSAULT serait tenue de soumettre à l'IS, sur l'exercice de sortie, les plus-values latentes sur actifs immobiliers qui ont été imposées à 16,5% lors de l'entrée dans le régime ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime ; cette imposition interviendrait à un taux correspondant à la différence entre le taux de droit commun (33,1/3% actuellement) et le taux réduit appliqué à l'origine (16,5%) ;
- la réintégration dans son résultat fiscal de l'exercice de sortie du montant du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et correspondant à des résultats antérieurement exonérés pendant le régime d'exonération (bénéfices exonérés n'ayant pas fait l'objet d'une distribution effective) ;
- la taxation au taux de 25% d'une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, correspondant à la somme des plus-values sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- la taxation au taux réduit de 19% des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises durant la période de suspension, applicable en supplément des autres sanctions mais uniquement dans l'hypothèse où la sortie définitive interviendrait après une suspension temporaire.

IMMOBILIERE DASSAULT ne respecte pas aujourd'hui ce plafond de détention. Elle dispose d'un délai s'achevant le 31 décembre 2009 pour se mettre en conformité avec cette réglementation et étudie différents moyens d'y parvenir.

c) Risques liés à l'évolution et à la fluctuation du marché de l'immobilier

Ces risques sont les suivants :

- l'évolution des loyers, est elle-même dépendante de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction ou de référence des loyers (nouvel indice pour les loyers d'habitation, loi de 1989) : ainsi, les résultats opérationnels de IMMOBILIERE DASSAULT provenant 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 de la Société.

- la valorisation des actifs et la loi de l'offre et de la demande : le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Ceci peut donc potentiellement affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant des loyers à l'occasion des renouvellements des baux. Ainsi, une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats de la Société.
- Le marché locatif de l'immobilier d'entreprise a connu historiquement des variations significatives à la hausse comme à la baisse. La valorisation des actifs, principalement fondée sur la capitalisation des revenus est donc directement impactée par ces variations.

Pour la Société, cet impact est réduit dans la mesure où une partie de ses revenus provient de la location de locaux d'habitation à PARIS, ville où le risque de chute des valeurs locatives est peu envisageable du fait du déficit persistant de logements.

De plus, la valorisation des actifs à usage principal d'habitation repose pour partie sur la comparaison des valeurs de logements similaires. La valorisation par le revenu n'est donc que partielle.

Néanmoins et pour apprécier le risque d'un impact défavorable des variations des loyers sur la valeur des actifs de la société, des expertises sont effectuées tous les ans par des experts indépendants.

d) Risques liés à la fluctuation des taux d'intérêts

Pour se prémunir face au risque d'augmentation des taux d'intérêt, IMMOBILIÈRE DASSAULT a mis en œuvre, dans le cadre de son financement, une politique visant à limiter ce risque, consistant en l'achat de couvertures sous forme d'achats de caps et d'opérations de swap : échanges du taux de référence du financement (taux variable Euribor 1 mois) contre taux fixes.

e) Risques liés aux taux de change, à la liquidité et au cours de bourse

La Société n'est pas soumise au risque de change puisque la totalité de ses actifs, de ses revenus, et de ses charges est libellé en euros.

IMMOBILIÈRE DASSAULT a conclu un contrat de liquidité sur son titre, qui permet à la Société de Bourse, gérante de ce contrat, d'acheter et de vendre des actions IMMOBILIÈRE DASSAULT pour assurer la liquidité du titre. Cependant, la Société IMMOBILIÈRE DASSAULT ne peut réglementairement racheter plus de 10% de son capital. En cas de demande de rachat très importante, la Société IMMOBILIÈRE DASSAULT est soumise à ce risque de liquidité sur son propre titre.

IMMOBILIÈRE DASSAULT ne possède pas de portefeuille de valeurs mobilières, à l'exception de la détention de ses propres actions.

VII / FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

VIII/ PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice 2008, qui s'élève à – 4.815.677,41 € au compte "Report à nouveau", qui au 31 décembre 2008, s'élève à + 734,60 €.

Après affectation, le compte "Report à nouveau" fera apparaître ainsi un report déficitaire de – 4.814.942,81 €.

Distribution de dividendes

Nonobstant la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008, nous vous proposons de procéder à la distribution d'un dividende de 863.922,40 € à prélever sur le compte « réserves diverses », soit la somme de 0,20 € / action.

Il sera proposé à l'assemblée générale de prévoir que les dividendes afférents aux actions propres détenues par IMMOBILIÈRE DASSAULT au jour de la mise en distribution (lesquelles ne peuvent droit à dividendes), devront être affectés au compte « report à nouveau ».

Rappel des dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Nous vous rappelons qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, la société IMMOBILIÈRE DASSAULT a procédé à une distribution de 863.922,40 euros, soit un dividende de 0,20 euros/action.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006, la société IMMOBILIÈRE DASSAULT a procédé à une distribution de 868.619,70 euros, soit un dividende de 0,81 euros/action, étant précisé que cette distribution avait été effectuée avant la division du nominal par quatre et la réalisation de l'augmentation du capital résultant du paiement du dividende en actions.

Aucun dividende n'avait été distribué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

IX/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

Aux termes de l'article L.225-86 du Code de commerce, toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et l'un des membres du directoire ou du conseil de surveillance, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil de surveillance

1/ CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE 2008

Au cours de l'exercice 2008, aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article L.225-86 du Code de Commerce n'a été conclue.

2/ CONVENTIONS PRECEDEMMENT APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE ET QUI SE SONT POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE 2008 :

a) Adhésion de la société IMMOBILIÈRE DASSAULT à l'assurance « responsabilité civile dirigeants » mise en place par le Groupe Dassault

La société Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) a conclu au cours de l'exercice 2007, une police d'assurance « responsabilité civile des Dirigeants et Mandataires sociaux » auprès de la compagnie AXA CORPORATE SOLUTIONS, couvrant la responsabilité, tant en France qu'à l'Etranger, des dirigeants et mandataires sociaux de la société GIMD et de ses filiales. Cette police couvre également la responsabilité même des personnes morales souscriptrices.

La garantie annuelle de base, toutes garanties confondues, est de 25 M€, pour une prime annuelle globale de 36.000 € (hors frais d'émission et taxe d'assurance). Dans le cadre de l'adhésion d'IMMOBILIÈRE DASSAULT à cette police d'assurance, GIMD lui a refacturé une quote-part de 6.000 euros pour l'année 2008 (hors frais d'émission et taxe d'assurance).

L'approbation de l'adhésion d'Immobilier Dassault à cette police d'assurance a été soumise au conseil de surveillance du 31 août 2007, lequel, après avoir souligné l'intérêt de l'adhésion à cette police d'assurance eu égard tant à la protection qu'elle accorde aux mandataires sociaux de la société qu'aux excellentes conditions financières de souscription, a constaté qu'il était dans l'impossibilité de délibérer sur cette approbation dans la mesure où tous les membres du conseil, en leurs qualités de mandataires sociaux, sont intéressés par la couverture offerte par ladite police d'assurance.

b) Mandats de gestion

En conséquence de l'obtention à effet du 1^{er} juillet 2007 de la carte professionnelle « gestion immobilière », cinq mandats de gestion immobilière ont été régularisés et approuvés par le conseil de surveillance qui s'est tenu le 20 novembre 2007, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2007 pour le compte des mandants suivants :

- Groupe Industriel Marcel Dassault (venu aux droits de la Société Immobilière du Rond Point des Champs Elysées par fusion absorption du 30-09-2008)

Gestion et administration d'un ensemble immobilier sis 7 & 9 Rond Point des Champs Elysées à Paris 8^{ème}, y compris un parking de 57 places en sous-sol.

- Groupe Industriel Marcel Dassault

Gestion et administration des immeubles suivants :

- à Saint Cloud (92), un ensemble immobilier loué à usage commercial sis 55 & 63 rue Bernard Palissy, 94 bd Sénart
- à Argonay (74), un ensemble immobilier loué à usage commercial situé 2105 route Marcel Dassault
- à Mérignac et Martignas sur Jalle (33), deux ensembles immobiliers loués à usage commercial, situés 9333 avenue Marcel Dassault et 9003 avenue du 57^{ème} régiment d'infanterie, ainsi que sur des terrains d'une superficie de 75ha environ
- à Montereau sur le Jard (77), un ensemble immobilier situé route de la Base Aérienne, actuellement mis à disposition d'une association à titre précaire
- à Paris 16^{ème}, un ensemble de lots de copropriété (n°19-57-33-46) dépendant d'un ensemble immobilier situé 11bis rue Albéric Magnard
- à Mérignac et Martignas sur Jalle (33), des réserves foncières d'une superficie de 90ha environ, actuellement libres d'occupation

· à Istres (13), des terrains d'une contenance de 43ha environ, actuellement libres de toute occupation

- **Groupe Industriel Marcel Dassault (venu aux droits de Société Immobilière Argenteuil Le Parc par fusion absorption du 30-09-2008)**

Gestion et administration d'un immeuble situé à Argenteuil (95), 1 avenue du Parc

- **Groupe Industriel Marcel Dassault**

Gestion et administration d'un immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt situé à Massy (91), 8 rue Marcel Paul (formant le lot n°1 du lotissement de « la Bonde »)

- **Monsieur Claude Dassault**

Gestion et administration d'une propriété située à Cannes (06), 57 avenue du roi Albert 1^{er}, dénommée « Villa Dassault »

Les honoraires liés aux mandats de gestion pour l'exercice 2008 se montent à 139.535 euros HT.

c) Convention de prestations de services

Convention de prestations de services entre IMMOBILIERE DASSAULT et la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, entérinée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007, ayant pris effet 1er juillet 2006, pour une durée indéterminée.

Le montant de la rémunération se monte à 75.000 euros HT/an.

Aux termes de cette convention, GIMD effectue pour le compte de la société IMMOBILIERE DASSAULT un certain nombre de prestations concernant notamment la recherche d'actifs, la gestion et la communication financière.

d) Convention d'avance en compte courant.

Convention d'avance en compte courant entre la société IMMOBILIERE DASSAULT et la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, entérinée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007, ayant pris effet le 1er septembre 2006, pour une durée de trois ans renouvelable.

Les avances seront rémunérées sur un taux moyen mensuel de l'Euribor 12 mois tel que publié par la Fédération Bancaire Européenne, augmenté d'une marge de 0,20% par an.

Pour l'exercice 2008, l'avance en compte courant n'a pas été utilisée.

oOo

Un rapport spécial sur les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2008 ainsi que sur les conventions autorisées au titre d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice, a été établi conformément à la loi par les Commissaires aux comptes et mis à votre disposition dans les délais légaux. Il vous sera donné lecture de ce rapport spécial au cours de l'assemblée.

XI/ CONVENTIONS COURANTES

En application de l'article L.225-87 du Code de Commerce, les dispositions de l'article L.225-86 du même code sur les conventions dites « réglementées » ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales.

La liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués aux commissaires aux comptes conformément au dernier alinéa de l'article L.225-87 du Code de Commerce.

Au titre de ces conventions, nous vous précisons qu'il existe une convention intragroupe de gestion de trésorerie à court terme. Dans le cadre de cette convention, la société IMMOBILIERE DASSAULT était débitrice de 1.600.000 euros à l'égard de GIMD au 31 décembre 2008.

XI - PRINCIPAUX MANDATS CONFIEÉS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Le tableau récapitulatif des mandats et fonctions exercés en dehors de la Société figure en annexe du présent rapport.

A la connaissance de la Société, ni les membres du conseil de surveillance, ni les membres du Directoire de la Société n'ont fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années.

Aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun d'eux n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire.

Aucun de ces membres 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 au cours des cinq dernières années.

XII/ RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE

Mandataire social	Rémunération fixe	Rémunération variable	Jetons de présence	Avantage en nature	Rémunérations versées par les sociétés qui contrôlent au sens de l'article L 233-16 du code de commerce
Laurent Dassault	-	-	5.957,14	-	-
Nicole Dassault	-	-	3.257,14	-	-
Julien Dassault	-	-	857,14	-	-
IALP représentée par Bruno Grimal	-	-	2.057,14	-	-
GIMD représentée par Carole Fiquemont	-	-	5.957,14	-	-
Benoit Fournial	-	-	8.957,14	-	-
FFP représentée par Frédéric Banzet	-	-	8.957,14	-	-
Olivier Costa de Beauregard	-	-	-	-	413.137
Josée Sulzer	-	-	-	-	159.261
Bruno Grimal (a) (*)	58.077	-	-	-	-
Isabelle Gence	-	-	-	-	122.391

(a) En tant que Directeur Immobilier depuis le 01/07/2006

(*) M. Grimal a en outre perçu une indemnité de rupture conventionnelle fixée à 105.610 euros, qui a été comptabilisée en charges sur l'exercice 2008.

XIII/ ALLOCATION DE JETONS DE PRESENCE POUR L'EXERCICE EN COURS

Nous vous proposons d'allouer des jetons de présence au conseil de surveillance et d'en fixer le montant global à 36.000 euros maximum pour l'exercice en cours, à charge pour le conseil d'en fixer la répartition.

XIV/ CAPITAL SOCIAL

1/ Augmentations et réductions de capital réalisées au cours de l'exercice 2008 :

Au cours de l'exercice 2008, il n'a été procédé à aucune opération d'augmentation ou de réduction du capital.

2/ Délégations de compétence :

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 20 juin 2007 a accordé plusieurs délégations de compétence au directoire en vue d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce que ce soit avec maintien du droit préférentiel de souscription ou avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Ces délégations de compétences ont été accordées pour une durée de 26 mois à compter du 20 juin 2007.

Au cours de l'exercice 2008, le directoire n'a fait usage d'aucune de ces délégations.

XV/ ACTIONNARIAT

- Proportion du capital social détenu par les salariés : néant
- Actionnaires atteignant en capital ou droits de vote (art L 233.13 du code de commerce) les seuils de :

	SEUILS ATTEINTS AU 31/12/2008	
	EN CAPITAL	EN DROITS DE VOTE
Groupe Industriel Marcel Dassault	1/2	1/2
Société FFP et sa filiale Valmy FFP	3/20èmes	3/20èmes
M. Laurent Dassault	1/20 ^{ème}	1/20 ^{ème}

Déclaration de franchissements de seuils et de participation au cours de l'exercice 2008

a) Déclarations de franchissement de seuils

Par courrier adressé à l'AMF le 2 juillet 2008 :

Monsieur Laurent DASSAULT a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 26 juin 2008, le seuil de 5% des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir individuellement 233 580 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 5,41% du capital et des droits de vote.

Par courrier adressé à l'AMF le 2 juillet 2008 :

- le groupe familial DASSAULT (constitué des sociétés Groupe Industriel Marcel Dassault – GIMD et Immobilière Argenteuil Le Parc – IALP ainsi que des autres membres de la famille Dassault) a déclaré avoir franchi en baisse, le 26 juin 2008, le seuil de 2/3 des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir 2 784 061 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 64,45% du capital et des droits de vote.
- la SAS Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 26 juin 2008, le seuil de 1/3 des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir individuellement 1 635 089 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 37,85% du capital et des droits de vote,

- la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc (IALP) a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 1/3 et 25% des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir individuellement 917 984 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 21,18% du capital et des droits de vote.

Par courrier adressé à l'AMF le 7 juillet 2008 :

La société Foncière Financière et de Participations (FFP) a déclaré avoir franchi directement en hausse, le 26 juin 2008, le seuil de 5% des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir directement, au 26 juin et au 7 juillet 2008, 230 324 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 5,33% du capital et des droits de vote.

Par ailleurs le groupe FFP (constitué de la société FFP et de sa filiale Valmy FFP) n'a franchi aucun seuil et a déclaré détenir, directement et indirectement, au 7 juillet 2008, 847 956 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 19,63% du capital et des droits de vote.

oOo

Les déclarations de franchissement de seuils susvisées résultent de la suppression du droit de vote double, qui était attaché aux actions nominatives détenues depuis plus de 2 ans, décidée par (i) l'assemblée spéciale des titulaires d'actions à droit de vote double du 26 juin 2008 et (ii) l'assemblée générale mixte des actionnaires d'IMMOBILIERE DASSAULT du 26 juin 2008.

b) Déclaration de participation

Par courrier adressé à l'AMF le 2 octobre 2008, la SAS Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) a indiqué détenir, au 30 septembre 2008, 2 551 043 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 59,06% du capital et des droits de vote.

Cette déclaration de participation résulte de la fusion par voie d'absorption de la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc (IALP) par la société GIMD, dont la réalisation est intervenue le 30 septembre 2008, étant précisé que le groupe familial Dassault (constitué de la société GIMD et des autres membres de la famille Dassault) n'a, à cette occasion, franchi aucun seuil et a déclaré détenir, au 30 septembre 2008, 2 785 031 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 64,47% du capital et des droits de vote.

Évènements importants liés à l'actionnariat postérieurement à la clôture de l'exercice 2008

Néant

XVII/ NOMINATION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN REMPLACEMENT DE LA SOCIETE IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC

La société IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC, nommée membre du Conseil de surveillance aux termes de l'assemblée générale mixte du 29 juin 2006, a fait l'objet d'une fusion-absorption par la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, le 30 septembre 2008.

La disparition d'une personne morale, titulaire d'un mandat au Conseil de surveillance, par suite d'une fusion, ne figure pas au nombre des cas prévus par la loi pour lesquels le Conseil peut procéder à un remplacement par voie de cooptation, seule l'assemblée générale étant compétente en pareille hypothèse.

En conséquence, nous vous proposons de nommer :

- Monsieur Bruno GRIMAL, né à LE CHESNAY (78150) le 12 novembre 1946, demeurant à PARIS (75012), 103 rue de Picpus, ancien Directeur Immobilier du Groupe DASSAULT,

en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir au cours de l'année 2012 et qui statuera sur les comptes de l'exercice écoulé.

Nous vous rappelons que Monsieur Bruno GRIMAL connaît parfaitement la société IMMOBILIERE DASSAULT pour avoir notamment exercé les fonctions :

- de membre du Directoire, du 29 juin 2006 au 20 novembre 2007,
- et de représentant permanent de la société IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC au Conseil de surveillance, du 21 novembre 2007 au 30 septembre 2008.

En sa qualité d'ancien Directeur Immobilier du Groupe DASSAULT, fonction qu'il a exercée pendant plusieurs décennies au sein dudit Groupe, Monsieur Bruno GRIMAL possède en outre une parfaite connaissance des actifs immobiliers détenus par la société IMMOBILIERE DASSAULT.

XVII/ OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS

En application de l'article L.225-211 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2008, la société IMMOBILIERE DASSAULT 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).

Nous vous rappelons qu'une délégation de pouvoir a été accordée au directoire par l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2008, pour une durée de 18 mois conformément aux articles L 225-209 du code de commerce afin de 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. Le prix maximum de rachat a été fixé à 35 euros par action, et le montant maximal de l'opération à 15.118.635 €.

Nous vous rappelons également que le directoire a conclu un contrat de liquidité avec la Société Oddo Corporate Finance.

A la clôture de l'exercice 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 6 536 titres (pour une valeur de 118 383 euros) et 28.338 euros en espèce.

A la date du 31 décembre 2008, la valeur de ces titres, au regard de la moyenne des cours de bourse de décembre 2008, s'élève à 97 648 €, soit une moins value de 20.735 € qui a été provisionnée dans les comptes.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce, un rapport spécial informant les actionnaires de la réalisation au cours de l'exercice 2007 des opérations d'achat d'actions autorisées et précisant pour chacune des finalités le nombre et le prix des actions acquises, a été établi par le Directoire et mis à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera donné lecture de ce rapport spécial au cours de l'assemblée.

XVIII/ VIE DU TITRE

Le cours de la bourse de la Société Immobilière Dassault a baissé de 21,45 euros le 31/12/07 à 14,61 euros le 31/12/08, soit une variation négative de 6,84 euros (-31,89 % sur l'exercice 2008).

Durant la même période, l'indice SBF 120 a accusé une chute de 43,08 %.

Les extrêmes enregistrées se situent à :
23,98 euros le 23 avril 2008,
14,61 euros le 29 décembre 2008.

Les bourses en général, et plus particulièrement les secteurs des petites valeurs et des sociétés foncières ont été particulièrement malmenés durant la crise financière qui a secoué l'économie durant l'année 2008.

Les investisseurs finaux sont massivement sortis des marchés et en restent absents.

Le cours de bourse est désormais davantage guidé par les flux (négatifs depuis l'été 2007) que par les annonces de la société sur sa propre activité.

Dans ce contexte, IMMOBILIÈRE DASSAULT a fait preuve d'une résistance relative par rapport aux sociétés de son secteur.

Au 31 décembre 2008, la capitalisation de la société ressort à 63,1 M€, ce qui correspond à une décote de 55 % par rapport à son ANR hors droits.

XIX/ DIFFUSION ET ARCHIVAGE DE L'INFORMATION REGLEMENTEE

La diffusion pan européenne par voie électronique de toute information réglementée « brute » et en temps réel est effectuée par les *Echos Wire* qui est un diffuseur professionnel agréé par l'AMF.

L'archivage de l'information réglementée est effectué sur le site Internet propre à la société Immobilière Dassault accessible sur le Web à l'adresse www.immobilier-dassault.com.

Le Directoire

26.1.1 Annexe 1 – Liste des mandats

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2007 et au cours des 5 exercices précédents
<p>Dassault Laurent</p>	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Château Dassault SAS: Président • Château la Fleur Mérissac (SCEA) : Président • GIMD SAS: Vice-Président • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • Dassault Systèmes SA (cotée) : Administrateur • Sogitec industries SA : Administrateur • Comité de développement du Groupe Artcurial SA : Président • Artcurial Développement : Co-gérant • Arquana SAS : Membre du Conseil de surveillance • Generali France SA : Administrateur - Membre du comité des comptes • Société Financière Louis Potel & Chabot SA : Administrateur • PECHEL Industries SAS : Membre du comité de Suivi • 21 Central Partners (groupe Benetton) SA : Membre du conseil de surveillance • Organisation Pour La Prévention De La Cécité : Administrateur • Association des Amis du Centre Georges Pompidou : Administrateur • Génération Entreprise : Administrateur • Laurent Dassault Rond Point SCI : Associé gérant <p>• <u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique Aviation : Président du Conseil d'Administration • Kudelski SA (cotée) : Administrateur • Terramaris SA : Administrateur • Banque privée Edmond de Rothchild (Luxembourg) : Administrateur 	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GIMD SAS : Vice-Président • Comité de Développement du Groupe Artcurial : Président • Dassault Systèmes SA : Administrateur • Sogitec Industries SA : Administrateur • Generali France SA : Administrateur • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • PECHEL Industries SAS : Administrateur - Membre du comité de suivi • Château Dassault SARL : Gérant • Château la Fleur Mérissac (SCEA) : Gérant • Dassault Investissements SARL : Gérant • 21 Central Partners (groupe Benetton) SA : Membre du Conseil de surveillance • Artcurial Développement : Co-gérant • Arquana SAS : Membre du Conseil de surveillance • Société Financière Louis Potel & Chabot SA : Administrateur • Organisation Pour La Prévention De La Cécité : Administrateur • Association des Amis du Centre Georges Pompidou : Administrateur • Génération Entreprise : Administrateur • Laurent Dassault Rond Point SCI : Associé gérant <p>• <u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique Aviation : Président du Conseil d'Administration • Terramaris SA : Administrateur

	<ul style="list-style-type: none"> • Power corporation du Canada (cotée) : Administrateur • FAUCHIERPartnersManagement ltd : Administrateur • Catalyst Investments II L.P. : Chairman of the Advisory Board • LEPERCQ, de NEUFLIZE & co inc : Member of the Board of Directors • SAGARD Private Equity Partners SAS : Membre du comité consultatif • SG AM Alternative Investments SA : Prestataire 	<ul style="list-style-type: none"> • Kudelski SA (cotée) : Administrateur • Banque Privée Edmond de Rothschild Luxembourg SA : Administrateur • Power Corporation du Canada : Administrateur • Industrial Procurement Services : Administrateur • Nafco – National Aerospace Fastener Co. : Administrateur • Chenfeng Machinery : Administrateur • Assicurazioni Generali Spa : Administrateur • La compagnie Nationale à Portefeuille : Administrateur • Fingen SA : Administrateur • Bss Investment SA : Administrateur • Aero Precision Repair & Overhaul Company "A-PRO" : Member of the Board of Directors • Syntek Capital SA : Member of the Advisory Board • Eurazeo SA : Membre du conseil de surveillance • Dassault Investment Fund inc. Quebec : Président • Vina Totihue s.a. : Président • Vina Dassault San Pedro / Chillil : Président • Midway Aircraft Corporation USA : Chairman • Dassault falcon jet do brasil : Chairman • Power Equity Private Fund : Member of the Advisory Committee • Sagard Private Equity Partners SAS : Membre du Comité Consultatif • SG AM Alternative Investments SA : Prestataire • FAUCHIERPartnersManagement ltd : Administrateur • Catalyst Investments II L.P. : Chairman of the Advisory Board • LEPERCQ, de NEUFLIZE & co inc : Member of the Board of Directors
--	---	---

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2008 et au cours des 5 exercices précédents
Dassault Claude	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilière de Maison Rouge (SC) : Gérant • Eurl Rond Point Investissements : Gérant • GIMD (SAS) : Directeur Général - Membre du Conseil de Surveillance • Rond Point Immobilier (SAS): Directeur Général 	<ul style="list-style-type: none"> • Rond Point Immobilier SAS : Directeur Général Délégué • Immobilière Argenteuil le Parc Sarl : Gérant • Château Dassault Sarl : Gérant • Immobilière de Maison Rouge SCI : Gérant • Société Immobilière du Rond Point des Champs-Élysées SARL : Gérant • Rond Point Investissements Eurl : Gérant
Dassault Nicole	<ul style="list-style-type: none"> • GIMD (SAS) : Membre du conseil de surveillance • Artcurial SA : Administrateur • Rond Point Immobilier (SAS) : Directeur Général Délégué 	<ul style="list-style-type: none"> • GIMD SA : Administrateur • Arcurial SA : Administrateur • Rond Point Immobilier SA : Directeur Général Délégué
Fiquemont Carole	<ul style="list-style-type: none"> • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • Financière Dassault SAS : Administrateur 	<ul style="list-style-type: none"> • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • Marais Participation : Administrateur
Banzet Frédéric	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Financière et de Participation (FFP) SA (cotée) : Administrateur <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Citroën Nederland (Pays-Bas) : Administrateur • Citroën Deutschland (Allemagne) : Membre du conseil de surveillance • Citroën Polska (Pologne) : Membre du conseil de surveillance • Automoveis Citroen : Administrateur • Citroen Belux : Administrateur • Citroen Danmark : Administrateur 	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Citroën Champs de Mars SAS : Président du conseil d'administration • Foncière Financière et de Participation (FFP) SA (cotée) : Administrateur <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dongfeng Peugeot Citroen Automobile (Chine) : Administrateur • Peugeot Citroën Argentina : Administrateur • Citroën Nederland (Pays-Bas) : Administrateur • Citroën Deutschland (Allemagne) : Membre du conseil de surveillance <p>Citroën Polska (Pologne) : Membre du conseil de surveillance Harvard Business school Club de France : Administrateur</p>

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2008 et au cours des 5 exercices précédents
<p>Fournial Benoit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cie de ROMAS SAS : Président • Logement Français SA : Membre du conseil de surveillance • Klemurs (commandite par actions) : Membre du conseil de surveillance • Consultim Finance SAS : Membre du comité stratégique 	<ul style="list-style-type: none"> • Cie de ROMAS SAS : Président • Logement Français SA : Membre du conseil de surveillance (administrateur avant transformation) • Saggel Holding : Membre du Conseil de Surveillance (et avant Président du Directoire) • Klemurs (commandite par actions) : Membre du conseil de surveillance • Dolmea real estate : Administrateur • Saggel Gestion : Administrateur • Compagnie de Romas sarl, associée de Saggel Management SCA (avant transformation en SAS) : Gérant • Saggel – Transactions : Administrateur • Sotragim : Administrateur • Abigest SAS : Membre du comité de surveillance • Foncière Masséna : Membre du conseil de surveillance • Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de Paris et ses Environs- SAPE : Membre du conseil de surveillance ▪ Consultim Finance SAS : Membre du comité stratégique ▪

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2008 et au cours des 5 exercices précédents
<p>Costa de Beauregard Olivier</p>	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GIMD SAS : Directeur général délégué - Membre du conseil de surveillance • SOCPRESSE SA : Administrateur • LE FIGARO SA : Administrateur • Artcurial SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • Dassault Développement SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • ADENCLASSIFIEDS SA (cotée) : Membre du conseil de surveillance • Journal des Finances SA : Membre du conseil de surveillance • Financière Dassault SAS : Président <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique aviation : Administrateur délégué 	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GIMD : Directeur général délégué -Membre du conseil de surveillance • SOCPRESSE : Administrateur • LE FIGARO SA : Administrateur • Artcurial SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • Dassault Développement SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • ADENCLASSIFIEDS SA (cotée) : Membre du conseil de surveillance • Journal des Finances SA: Membre du conseil de surveillance • Dassault Multimédia SAS : Président Directeur Général • Crédit commercial de France : Directeur général • Netvalor S.A : Président Directeur Général • Delaroché S.A : Président Directeur Général • Banque Dupuy, De Parseval : Membre du conseil de surveillance • Banque ACCORD : Administrateur • LOXXIA : Administrateur • A.G.I.R : Administrateur • Groupe Progres S.A : Administrateur • Le Bien Public : Administrateur • Les journaux de Saône et Loire : Administrateur • Publiprint province n°1 : Administrateur • S.C.P.I : Gérant • Le Dauphiné Libéré : Représentant permanent de SOCPRESSE au conseil • LYON MATIN : Représentant permanent de DELAROCHE au Conseil <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique aviation : Administrateur délégué • THALES SA (cotée) : Administrateur • Financière Dassault SAS : Président • Mandarine ASSET MANAGEMENT : Censeur

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2007 et au cours des 5 exercices précédents
Sulzer Josée	<ul style="list-style-type: none"> • NOAM Monétaire – Sicav : Administrateur • MO Sélect + : Sicav : Présidente du conseil d'administration • Noam Chine – Sicav : Administrateur • Mandarine SA : Administrateur • Financière Dassault SAS : Administrateur 	<ul style="list-style-type: none"> • Placement Monétaire – Sicav : Administrateur • Groupama Institution Dynamique : Sicav : Administrateur • MO Sélect + : Sicav : Présidente du conseil d'administration • Placement Obligation : Administrateur • L.Invest Sicav : Présidente du conseil d'administration • Saint Honoré Convertibles : Sicav : Administrateur
Grimal Bruno	<ul style="list-style-type: none"> • Seritair SA : Administrateur 	<ul style="list-style-type: none"> • Seritair SA : Administrateur • SAS Maisons Modulaires : Président • Orłowski SA : Représentant permanent de GIMD
Gence Isabelle	<ul style="list-style-type: none"> • SAS Maisons Modulaires : Président 	Néant
Dassault Julien	Néant	Néant

26.1.2 Annexe 2 – Tableau des résultats des 5 derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2004	2005	2006	2007	2008
I - situation financière en fin d'exercice					
a) capital social	4.923.600	15.016.980	26.165.828	26.349.633	26.349.633
b) nombre d'actions émises	615.450	615.450	1.072.370	4.319.612	4.319.612
c) nombre d'obligations convertibles en actions	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
II - Résultat global des opérations effectives					
a) chiffres d'affaires hors taxes (1)	3.330.353	3.139.401	4.730.594	7.824.205	8.574.978
b) bénéfice courant avant impôt, amortissements et provisions	2.420.784	2.023.545	3.288.311	4.898.568	4.490.334
c) impôts sur les bénéfices	256.290	133.955	4.451.450	3.938	7.981
d) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	485.855	259.049	809.101	-1.130.688	-4.815.677
e) montant des dividendes distribués	0	0	868.619,70	863.922,40	863.922,40
III - Résultat des opérations réduit à une action					
a) bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,52	3,15	2,90	1,11	1,04
b) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	0,78	0,42	0,75	0,00	0,00
c) dividende versé à chaque action:					
1- dividende net	0,00	0,00	0,81	0,20	0,20
2 - crédit d'impôt et avoir fiscal (au taux maximum de 50%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV - Personnel					
a) nombre de salariés	2	2	6	9	9
b) montant de la masse salariale	42.069	43.671	178.302	302.246	450.004
montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc)	13.743	13.590	68.888	123.914	158.563

26.2 Rapport du Conseil de surveillance sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2008

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008</p>
--

Chers actionnaires,

Votre Conseil de surveillance a, lors de sa séance du 8 avril 2009, examiné les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2008 tels qu'ils ont été arrêtés par le Directoire et entendu le compte rendu de l'activité sociale dudit exercice présenté par le Directoire.

Lors de cette séance, votre Conseil de surveillance a, en outre, examiné dans son intégralité le rapport du Directoire tel qu'il vous sera présenté lors de l'Assemblée Générale Mixte.

Nous vous informons que l'examen des comptes sociaux de l'exercice 2008 et du rapport du Directoire n'appelle aucune observation particulière de la part de votre Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance.

26.3 Répartition des jetons de présence entre les membres du Conseil de surveillance

Jetons de présence alloués au Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2008 par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008 – Montant global des jetons de présence : 36.000 euros.

Répartition décidée lors de la réunion du Conseil du 10 février 2009 :

Membre du Conseil	Montant alloué
Laurent DASSAULT	5.957,14 €
Nicole DASSAULT	3.257,14 €
Julien DASSAULT	857,14 €
GRUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT (GIMD)	5.957,14 €
IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC (aborbée par GIMD le 30/09/08)	2.057,14 €
FFP	8.957,14 €
Benoît FOURNIAL	8.957,14 €

26.4 Document annuel d'information

26.4.1 Publications effectuées sur le site de l'AMF

Publiés sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

Dates de publication	Natures des documents
22/01/09	Déclaration des achats et cessions d'actions propres par la Société – 209C0111
03/10/08	Déclaration de participation - 208C1802
10/09/08	Déclaration des achats et cessions d'actions propres par la Société – 208C1651
04/09/08	Déclaration des achats et cessions d'actions propres par la Société – 208C1621
04/08/08	Déclaration des achats et cessions d'actions propres par la Société – 208C1489
15/07/08	Déclaration de dirigeants – 208D4559
08/07/08	Franchissement de seuil - 208C1301
04/07/08	Franchissement de seuil - 208C1274
03/07/08	Franchissement de seuil - 208C1264
23/06/08	Déclaration des achats et cessions d'actions propres par la Société – 208C1195
20/06/08	Document de référence – R.08-0076

26.4.2 Publications effectuées au BALO

Publiés sur le site du Journal Officiel (www.journal-officiel.gouv.fr)

Dates de publication	Natures des documents
18/05/09	Avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale mixte
06/08/08	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} semestre 2008
30/07/08	Approbation des comptes 2007 et Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 2007

26.4.3 Publications effectuées sur le site de la Société

Publiés sur le site d'IMMOBILIÈRE DASSAULT (www.immobieliere-dassault.fr)

Date de publication	Rubrique	Nature des documents
18/05/09	Documentation	Avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale mixte
14/05/09	Communiqué de presse	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2009
30/04/09	Documentation	Rapport financier annuel
08/04/09	Communiqué de presse	Résultats annuels 2008
11/02/09	Communiqué de presse	Chiffre d'affaires 2008 en progression de +9,6% sur 1 an
12/01/09	Communiqué de presse	Bilan annuel du contrat de liquidité
29/12/08	Communiqué de presse	Recommandations AFEP MEDEF
14/11/08	Communiqué de presse	Chiffre d'affaires du 3 ^{eme} trimestre 2008
27/08/08	Documentation	Rapport financier semestriel
28/07/08	Communiqué de presse	Résultats du 1 ^{er} semestre 2008 clos le 30 juin 2008
03/07/08	Communiqué de presse	Déclaration du nombre d'actions et de droits de vote
25/06/08	Communiqué de presse	Information sur les autorités administratives concernant l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées
20/06/08	Documentation	Document de référence

26.4.4 Publications effectuées sur le wire agréé par l'AMF

Publiés sur le wire (www.lesechos-comfi.fr)

Dates de publication	Thème	Titre
14/05/09	Information financière trimestrielle	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2009
30/04/09	Rapport financier annuel	Rapport financier annuel 2008
08/04/09	Communiqué sur comptes, résultats, chiffres d'affaires	Résultats annuels 2008
11/02/09	Communiqué sur comptes, résultats, chiffres d'affaires	Chiffre d'affaires 2008 en progression de +9,6% sur 1 an
12/01/09	Information sur contrat de liquidité	Bilan annuel du contrat de liquidité
29/12/08	Autres communiqués	Nouvelles recommandations AFEP-MEDEF sur les rémunérations des dirigeants
14/11/08	Information financière trimestrielle	Chiffre d'affaires du 3e trimestre 2008
27/08/08	Rapport financier semestriel	Rapport financier semestriel 2008
28/07/08	Communiqué sur comptes, résultats, chiffres d'affaires	Résultats semestriels 2008
03/07/08	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital	Déclaration du nombre d'actions et de droits de vote
01/07/08	Documents préparatoires à l'AG	Communiqué de mise à disposition des documents relatifs à l'assemblée générale
25/06/08	Autres communiqués	Information sur les autorisations administratives concernant l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées
23/06/08	Modalités de mise à disposition de document de référence ou de ses actualisations	Mise à disposition du document de référence