

# **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

Société Anonyme

9 Rond-Point des Champs-Élysées Marcel Dassault  
75008 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mazars  
61 Rue Henri Regnault  
92 400 Courbevoie

Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

Société Anonyme

9 Rond-Point des Champs-Élysées Marcel Dassault  
75 008 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2011

---

Aux 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 2011, 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 œuvre 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 vous informons que nos appréciations ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et notamment pour ce qui concerne les Immobilisations Corporelles :

Comme indiqué dans la note « Immobilisations Corporelles » du paragraphe Règles et Méthodes comptables de l'annexe, le patrimoine 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2012

Les commissaires aux comptes

Mazars

Deloitte & Associés



Odile COULAUD

Laure SILVESTRE-SIAZ

## **1. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2011**

Les informations financières historiques du présent Document de référence sont constituées des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de la Société. IMMOBILIERE DASSAULT ne détenant aucune filiale, celle-ci ne publie donc pas de comptes consolidés.

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, sont inclus par référence dans le présent Document de référence les comptes 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 91, aux pages 92 à 93 et aux pages 69 à 70 du document de référence de l'exercice 2009 déposé auprès de l'AMF en date du 29 avril 2010 sous le n° D.10-0368 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 41 à 60, aux pages 95 à 96 et aux pages 111 à 112 du document de référence de l'exercice 2010 déposé auprès de l'AMF en date du 28 avril 2011 sous le n° D.11-0395.

## 1.1 Bilan au 31 décembre 2011

### 1.1.1 Bilan Actif

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements et dépréciations</i>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Concessions, brevets et droits similaires	15 130	12 137	2 993	2 453
Autres immobilisations incorporelles	70 081		70 081	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	113 675 715	3 846 176	109 829 539	93 750 145
Constructions	124 255 967	24 474 215	99 781 752	96 372 896
Installations techniques, matériel, outillage	5 205	778	4 428	
Autres immobilisations corporelles	27 882	15 004	12 877	9 153
Immobilisations en cours	66 141		66 141	297 796
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Prêts	9 646		9 646	17 598
Autres immobilisations financières	188 231	13 387	174 844	180 982
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>238 313 998</b>	<b>28 361 697</b>	<b>209 952 301</b>	<b>190 631 023</b>
Avances et acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	1 646 083	28 758	1 617 325	1 700 734
Autres créances	360 380		360 380	400 115
<b>DIVERS</b>				
Disponibilités	205		205	2 428 586
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	109 148		109 148	135 471
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>2 115 815</b>	<b>28 758</b>	<b>2 087 058</b>	<b>4 664 906</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>240 429 814</b>	<b>28 390 455</b>	<b>212 039 359</b>	<b>195 295 930</b>

## 1.1.2 Bilan Passif

<i>Rubriques</i>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Capital social ou individuel (dont versé 36 889 482 )	36 889 482	36 889 482
Primes d'émission, de fusion, d'apport	47 290 780	47 290 780
Réserve légale	1 564 402	1 542 153
Réserves réglementées	8 082	8 082
Autres réserves	9 065 316	10 879 553
Report à nouveau	423 934	(3 303 027)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>15 249 119</b>	<b>3 748 010</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>110 491 115</b>	<b>97 055 032</b>
Provisions pour risques Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	91 854 376	89 252 247
Emprunts et dettes financières divers	3 126 897	3 332 354
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	677 226	493 641
Dettes fiscales et sociales	552 016	671 004
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	214 794	284 451
Autres dettes	3 194 671	2 090 629
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	1 928 265	2 116 572
<b>DETTES</b>	<b>101 548 244</b>	<b>98 240 898</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>212 039 359</b>	<b>195 295 930</b>

Résultat de l'exercice en centimes

15 249 118,73

Total du bilan en centimes

212 039 359,12

## 1.2 Compte de résultat

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Production vendue de services	15 633 302		15 633 302	10 222 930
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>15 633 302</b>		<b>15 633 302</b>	<b>10 222 930</b>
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			79 253	941 630
Autres produits			10 092	8 901
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>15 722 647</b>	<b>11 173 461</b>
Autres achats et charges externes			2 500 065	1 888 963
Impôts, taxes et versements assimilés			878 439	554 842
Salaires et traitements			343 006	329 178
Charges sociales			152 203	147 749
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			4 169 869	3 318 497
Sur immobilisations : dotations aux provisions				1 832
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Autres charges			109 933	40 000
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>8 153 515</b>	<b>6 281 060</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>7 569 132</b>	<b>4 892 401</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Autres intérêts et produits assimilés			(170)	(1 179)
Reprises sur provisions et transferts de charges				136 421
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>(170)</b>	<b>135 242</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			488	12 898
Intérêts et charges assimilées			2 657 253	1 279 092
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>2 657 741</b>	<b>1 291 990</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(2 657 911)</b>	<b>(1 156 748)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>4 911 222</b>	<b>3 735 653</b>



<i>Rubriques</i>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 303	1 605
Produits exceptionnels sur opérations en capital	15 841 130	35 715
Reprises sur provisions et transferts de charges	48 792	48 792
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>15 892 225</b>	<b>86 112</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7	1 508
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 496 864	15 628
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	48 792	48 792
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>5 545 663</b>	<b>65 928</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 346 562</b>	<b>20 184</b>
Impôts sur les bénéfices	8 665	7 828
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>31 614 703</b>	<b>11 394 815</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16 365 584</b>	<b>7 646 805</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>15 249 119</b>	<b>3 748 010</b>

## 1.3 Annexe aux comptes sociaux

### INFORMATIONS GENERALES

La société Immobilière Dassault SA (ci-après la « Société » ou « Immobilière Dassault ») est cotée sur la bourse de Paris Euronext hors SRD (Code ISIN : FR0000033243).

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

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### ACQUISITIONS, CESSIONS, FINANCEMENTS

##### Immeuble 120 Avenue Ledru Rollin 75011 Paris

La vente de l'immeuble du 120 avenue Ledru Rollin, 75011 Paris est intervenue le 12 Juillet 2011 pour un montant de 12,1 M€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise retenue dans le calcul de l'Actif Net Réévalué publié au 31/12/2010.

Cette opération a dégagé sur l'exercice une plus value de 8,5 Millions d'euros.

##### Immeuble 230 Boulevard Saint Germain 75007 Paris

Immobilière Dassault a acquis le 16 décembre 2011 un immeuble situé au 230 Boulevard Saint Germain pour un montant de 28,2 M€ droits inclus.

Il s'agit d'un immeuble d'une surface utile brute de 2 597 m<sup>2</sup>, ouvert sur 3 accès : 2 rue Saint Thomas d'Aquin, 4 Place Saint Thomas d'Aquin et 230 Boulevard Saint Germain.

Jusqu'au 31 Juillet 2012, le vendeur reste dans les lieux moyennant une indemnité d'occupation.

Ce bâtiment de type haussmannien bénéficie d'une triple exposition et de vues exceptionnelles, à la fois sur l'Eglise Saint Thomas d'Aquin et le Boulevard Saint Germain. Il offre un potentiel important notamment pour le commerce, compte tenu de la très grande qualité de sa localisation, nécessitant la réalisation de travaux de restructuration actuellement à l'étude.

Cette acquisition a été financée à hauteur de 21 Millions d'euros par tirage sur le reliquat disponible du crédit revolving mis en place en 2010.

##### Immeuble 86 Avenue Henri Martin 75016 Paris

Immobilière Dassault a initié une vente par lots de cet ensemble immobilier.

Au 31/12/2011, 46% des surfaces ont été cédées dégageant ainsi une plus value de 1,8 Millions d'euros et 11,8% des surfaces sont sous promesse de vente.

##### Immeuble 9 Faustin Hélie 75016 Paris

Immobilière Dassault a initié une vente par lots de cet ensemble immobilier.

Au 31/12/2011, 55% des surfaces sont sous promesse de vente pour un montant net vendeur de 3,9 Millions d'euros.

##### Immeuble 127,131 Avenue Ledru Rollin 75011 Paris

Immobilière Dassault a signé le 20 décembre 2011 une promesse de vente avec la société Philgen, Foncière de la Mutuelle Générale de l'Education Nationale, pour la cession de l'immeuble situé au 127-131 rue Ledru Rollin (Paris 11ème) pour un montant net vendeur de 23,2 M€.

La cession effective de l'immeuble du 127-137 Ledru-Rollin devrait intervenir en avril 2012.

### **Evolution du périmètre locatif**

L'activité de l'exercice intègre les effets de la location en année pleine des immeubles du 23 et du 127 Avenue des Champs Elysées à Paris contrairement à l'exercice 2010, dans la mesure où :

- le bail du 23 Avenue des Champs Elysées court depuis le 09 juillet 2010, date de livraison des locaux au locataire ;
- l'immeuble du 127 Avenue des Champs Elysées a été acquis le 16 novembre 2010.

## **REGLES ET METHODES 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 conformée à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais, honoraires, commissions et droits de mutation liés aux achats ou apports. Ces frais sont affectés aux rubriques gros œuvre des immeubles concernés.

- Application de la méthode des composants (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

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

A chaque arrêté, 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 à l'exception des immeubles acquis dans l'année, 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 oeuvre) 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 la vente des actions propres sont comptabilisés, suivant qu'il s'agit d'une perte ou d'un gain, en résultat exceptionnel "Mali s/rachat d'actions propres" ou "Boni s/rachat d'actions propres".

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

### ***FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL***

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

### ***CREANCES***

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

## **INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

Les pertes latentes éventuelles, résultant de la juste valeur des contrats qualifiés spéculatifs à la date de clôture, sont alors prises en compte dans le résultat sous la forme d'une dotation financière en contre partie d'une provision pour risques et charges contrairement aux opérations de couverture pour lesquelles les gains ou pertes ne sont comptabilisés que s'ils sont constatés.

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

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 incombant aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

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

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.

## **IMPOTS SOCIETE**

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 MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE**

Le coût des engagements en matière de départs à la retraite figure en engagements hors bilan. Il est déterminé par application des règles prévues par la convention collective dont dépendent les salariés ou mandataires sociaux.

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme et en intégrant au prorata du temps de présence dans Immobilière Dassault, l'ancienneté dans le groupe DASSAULT, s'agissant du personnel transféré.

## IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Acquisition	
		Réévaluation	Acquisition, apport, virement
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>11 930</b>		<b>73 281</b>
Terrains	97 596 321		17 290 000
Constructions sur sol propre	117 246 110		11 583 872
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales, agencements, aménagements	456 347		
Installations techniques, matériel et outillage industriels	615		4 590
Matériel de bureau, informatique, mobilier	20 982		6 900
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	297 796		258 436
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>215 618 171</b>		<b>29 143 798</b>
Prêts et autres immobilisations financières	211 478		436 559
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>211 478</b>		<b>436 559</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>215 841 580</b>		<b>29 653 637</b>

Rubriques	Diminution		Fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement	Cession		
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>			<b>85 211</b>	
Terrains		1 210 606	113 675 715	
Constructions sur sol propre		5 030 361	123 799 620	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions instal. générales, agencements, aménagements			456 347	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			5 205	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			27 882	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	490 091		66 141	
Avances et acomptes				
	<b>490 091</b>	<b>6 240 968</b>	<b>238 030 910</b>	
Prêts et autres immobilisations financières		450 160	197 877	
		<b>450 160</b>	<b>197 877</b>	
	<b>490 091</b>	<b>6 691 128</b>	<b>238 313 998</b>	

## AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
<b>AUTRES IMMO. INCORPORELLES</b>	<b>9 477</b>	<b>2 660</b>		<b>12 137</b>
Terrains				
Constructions sur sol propre	18 480 780	4 184 472	1 019 217	21 646 035
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements	395 745	28 191		423 936
Installations techniques, matériel et outillage	615	162		778
Matériel de bureau, informatique, mobilier	11 829	3 175		15 004
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>18 888 969</b>	<b>4 216 001</b>	<b>1 019 217</b>	<b>22 085 753</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>18 898 446</b>	<b>4 218 661</b>	<b>1 019 217</b>	<b>22 097 890</b>

## PROVISIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions sur immobilisations corporelles	6 299 212		48 792	6 250 420
Provisions sur autres immobilisations financières	12 898	488		13 387
Provisions sur comptes clients	96 087		67 330	28 758
Autres provisions pour dépréciation				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 408 198</b>	<b>488</b>	<b>116 122</b>	<b>6 292 565</b>
Dotations et reprises d'exploitation			67 330	
Dotations et reprises financières		488		
Dotations et reprises exceptionnelles			48 792	



## CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Prêts	9 646	6 400	3 246
Autres immobilisations financières	188 231	166 681	21 550
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 646 083	404 945	1 241 138
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfiques			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	249 984	249 984	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	2 300	2 300	
Groupe et associés	2 405	2 405	
Débiteurs divers	105 691	105 691	
Charges constatées d'avance	109 148	51 091	58 057
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 313 488</b>	<b>989 497</b>	<b>1 323 991</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	7 951		
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	405 087	405 087		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	91 449 290	6 949 290	38 500 000	46 000 000
Emprunts et dettes financières divers	3 126 897	530 118	1 540 247	1 056 532
Fournisseurs et comptes rattachés	677 226	677 226		
Personnel et comptes rattachés	40 836	40 836		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	83 958	83 958		
Etat : impôt sur les bénéfiques	837	837		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	371 491	371 491		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	54 893	54 893		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	214 794	214 794		
Groupe et associés	2 011 616	2 011 616		
Autres dettes	1 183 055	1 183 055		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 928 265	183 333	733 333	1 011 598
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>101 548 244</b>	<b>12 706 533</b>	<b>40 773 580</b>	<b>48 068 131</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	21 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	19 000 000			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

## EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées de :

- logiciels d'exploitation;
- nom de domaine :

[www.immobieliere-dassault.com](http://www.immobieliere-dassault.com)

[www.immobieliere-dassault.fr](http://www.immobieliere-dassault.fr)

[www.immobieliere-dassault.eu](http://www.immobieliere-dassault.eu)

- site Internet

Le site Internet a été mis en ligne le 19 juin 2007.

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine d'Immobielière Dassault est composé de dix immeubles au 31 Décembre 2011 :

#### PARIS

- deux immeubles à usage principal d'habitation (République Dominicaine et Avenue Faustin Hélie);
- des lots de copropriété dans un immeuble d'habitation situé Avenue Henri Martin ;
- cinq immeubles de bureaux (avenue des Champs Elysées (2), avenue Ledru Rollin, avenue Pierre 1er de Serbie et boulevard Saint Germain)

#### Proche banlieue

- un immeuble de bureaux à Charenton Le pont;
- un immeuble de bureaux à Neuilly;

La valeur nette comptable au 31 Décembre 2011 des immeubles se répartit de la façon suivante :

- PARIS	183,6M€	Habitation	21,6M€
- Proche Banlieue	<u>26,1M€</u>	Bureaux	<u>188,1M€</u>
	209,7M€		209,7M€

En application des dispositions fiscales de l'article 210 E du CGI, deux de ces immeubles font l'objet d'un engagement de conservation de cinq ans :

- l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées à Paris acquis le 16 novembre 2010 fait l'objet d'un engagement de conservation jusqu'en novembre 2015 ;
- l'immeuble du 230 Boulevard Saint-Germain à Paris acquis le 16 décembre 2011 fait l'objet d'un engagement de conservation jusqu'en décembre 2016.

### Provisions pour dépréciation

Le montant des provisions pour dépréciation sur immeubles est de 6,3 Millions d'euros au 31 Décembre 2011, sans évolution majeure sur l'exercice.

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 hors droits.

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.

#### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES :**

Les immobilisations financières sont constituées :

- de prêts au personnel pour 9.646 €
- de dépôts de garantie versés pour 21.550 €;
- d'actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31/12/2011, le contrat de liquidité est constitué de :

- 6.300 titres pour une valeur brute de 123.133 €
- et de liquidités pour 43.548 €

Au 31/12/2011 la valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de décembre 2011, est de 109.746 €, soit une moins-value latente de 13.387 €, qui a été provisionnée.

#### **CREANCES :**

Les créances auprès des locataires intègrent 1.425.983 € de produits comptabilisés consécutivement aux régularisations de franchises de loyers.

Les autres créances sont majoritairement composées de créances de TVA.

#### **CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :**

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31/12/2011.

#### **CAPITAUX PROPRES :**

Les capitaux propres sont en augmentation de 13.436.083 € sous l'effet :

- |  |               |
|--|---------------|
| - du bénéfice de l'exercice :  | 15.249.119 €  |
| - de la distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale du 31 Mai 2011 : | - 1.813.036 € |

#### **DETTES FINANCIERES :**

Elles sont composées :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 03 Juillet 2007 pour un montant de 35.000.000 € (diminué de 2.500.000 € à chaque date anniversaire et 20.000.000 € in fine le 30 juin 2014), soit un tirage autorisé de 25.000.000 € au 03 Juillet 2011; le tirage au 31 Décembre 2011 est de 25.000.000 €;
- de la ligne de crédit revolving contracté le 16 Novembre 2010 pour un montant de 70.000.000 € (d'une durée de sept ans, remboursable par amortissement annuel de 4.000.000 € et 46.000.000 € in fine le 04 octobre 2017), soit un tirage autorisé de 66.000.000 € au 05 octobre 2011; le tirage au 31 Décembre 2011 est de 66.000.000 €;
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 449.290 €;
- du solde créditeur de banque de 405.086 €
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour 3.126.897 €.

**DETTES FISCALES ET SOCIALES :**

Elles se rapportent essentiellement aux différentes charges sociales et taxes provisionnées et à payer.

**AUTRES DETTES :**

Il s'agit pour l'essentiel du compte courant de trésorerie pour un montant de 2.000.000 € et de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 1.115.885 €.

**PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :**

Les produits constatés d'avance intègrent le droit d'entrée versé par Abercrombie, locataire du 23 avenue des Champs Elysées qui reste à étaler sur la durée ferme du bail.

## DETAIL DES CHARGES A PAYER

<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	<b>449 290</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	449 290
<b>DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>273 141</b>
Fournisseurs - factures non parvenues	273 141
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	<b>23 308</b>
Fournisseurs - factures non parvenues	23 308
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>110 016</b>
Dettes sur provisions congés à payer	26 051
Charges sociales sur congés à payer	12 039
Personnel charges à payer	14 656
Organismes sociaux - Charges à payer	4 308
Etat - Charges à payer	52 962
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>78 786</b>
Clients - Avoirs à établir	7 510
Créditeurs divers - Charges à payer	71 275
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	<b>934 541</b>

## DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>1 551 554</b>
Clients - Factures à établir	1 551 554
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>96 593</b>
RRR à obtenir et autres avoirs non reçus	75 628
Etat - produits à recevoir	2 300
Débiteurs divers - produits à recevoir	18 666
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>1 648 147</b>

## DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Charges constatées d'avance	109 148
Produits constatés d'avance	-1 928 265
<b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>-1 819 117</b>

## 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	6 047 456			6 047 456	6,10	6,10

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		97 055 032
Variations en cours d'exercice		
	En moins	En plus
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		1 201
Variations des réserves, report à nouveau		15 249 119
Résultat de l'exercice		
Dividendes distribués au cours de l'exercice	1 814 237	
	<b>Mouvements de l'exercice</b>	<b>15 250 320</b>
		<b>1 814 237</b>
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition à la clôture de l'exercice		110 491 115

## ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
Créances clients et comptes rattachés	58 535	
Autres créances	2 405	
Charges constatées d'avance	3 243	
<b>DETTES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	177 614	
Autres dettes	2 011 616	

## EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
Cadres	4,3	1,7
Employés (des immeubles)	4,7	
<b>TOTAL</b>	<b>9,0</b>	<b>1,7</b>

## CHARGES ET PRODUITS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

<b>Produits</b>	Montant
Chiffre d'affaires (mandat de gestion)	151 662
TOTAL	151 662

<b>Charges</b>	Montant
Prestation de services	256 223
Autres achats et charges externes	62 573
Charges de personnel (tickets restaurant et chèques cadeaux)	6 230
Charges d'intérêts	9 907
Jetons de présence	3 129
TOTAL	338 062



## **EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT**

### **PRODUITS D'EXPLOITATION :**

#### Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	13.783.019 €
Honoraires de gestion	53.003 €
Charges et taxes incombant aux locataires:	1.642.924 €
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	154.356 €
<u>Transferts de charges</u>	11.923 €

(Sommes acquittées pour le compte de tiers et indemnités d'assurance)

### **CHARGES D'EXPLOITATION :**

Les autres achats et charges externes sont composés essentiellement de :

- charges liées à l'exploitation des immeubles : 1.738.975 €
- charges liées au fonctionnement de la société : 761.090 €

#### Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 76.500 €uros H.T, partagés à part égale entre les deux membres du collège.

### **CHARGES FINANCIERES :**

Il s'agit :

- des intérêts dûs dans le cadre de la convention de trésorerie pour un montant de 9.907 € ;
- des intérêts bancaires dûs (y compris les intérêts liés aux options d'échange de conditions d'intérêts), pour l'emprunt contracté sur l'exercice 2007, pour un montant de 927.278 € ;
- des intérêts bancaires dûs (y compris les intérêts liés aux options d'échange de conditions d'intérêts), pour l'emprunt contracté en 2010, pour un montant de 1.720.068 € ;
- d'une dotation aux provisions liées à la perte de valeur des titres détenus dans le contrat de liquidité pour un montant de 488 €.

### **RESULTAT EXCEPTIONNEL SUR OPERATION EN CAPITAL :**

Il correspond essentiellement à la plus-value réalisée dans le cadre de la cession de l'immeuble situé au 120 avenue Ledru Rollin pour un montant de 8,5 Millions d'euros et celle réalisée dans le cadre des cessions dans l'immeuble situé 86 avenue Henri Martin pour un montant total de 1,8 Million d'euros.

## IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

<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	54,79%

## ENGAGEMENTS FINANCIERS

<b>Engagements donnés</b>						
<i>Catégories d'engagements</i>	<i>Total</i>	<i>Au profit de</i>				
		<i>Dirigeants</i>	<i>Filiales</i>	<i>Participations</i>	<i>Autres entreprises liées</i>	<i>Autres</i>
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités	8 652					8 652
Droits individuels à la formation (1)	17 557					17 557
<b>TOTAL</b>	<b>26 209</b>					<b>26 209</b>

(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 746 heures au 31 Décembre 2011.

<b>Engagements reçus</b>						
<i>Catégories d'engagements</i>	<i>Total</i>	<i>Accordés par</i>				
		<i>Dirigeants</i>	<i>Filiales</i>	<i>Participations</i>	<i>Autres entreprises liées</i>	<i>Autres</i>
Cautions des locataires	11 949 679					11 949 679
QBE Insurance	220 000					220 000
<b>TOTAL</b>	<b>12 169 679</b>					<b>12 169 679</b>

### ***Autres informations***

A/ Le 23 décembre 2010, Groupe Industriel Marcel Dassault et Monsieur Laurent Dassault ont pris un engagement collectif de conservation portant sur 1 510 036 actions Immobilière Dassault, pour une durée de deux ans soit jusqu'au 22 décembre 2012.

B/ Le locataire occupant unique de l'immeuble Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie à Paris a initié courant 2009 une procédure en demande de réduction de loyer (article L145-38 du code de commerce).

Immobilière Dassault considère que les conditions de location de cet immeuble sont des conditions de marché et n'a en conséquence pas constitué de provision à ce titre.

Un expert a été saisi, par jugement de janvier 2011, aux fins de donner un avis motivé sur la valeur locative.

La procédure suit son cours.

C/ Immobilière Dassault a signé le 20 décembre 2011 une promesse de vente avec la société Philgen, Foncière de la Mutuelle Générale de l'Education Nationale, pour la cession de l'immeuble situé au 127-131 rue Ledru Rollin (Paris 11<sup>ème</sup>) pour un montant net vendeur de 23,2 M€.

D/ Immobilière Dassault a signé en novembre et décembre 2011 des promesses de vente portant sur des lots de copropriété dans les immeubles Henri Martin et Faustin Helie à Paris. Ces promesses de vente s'élèvent à 4,7 Millions net vendeur.

Ces promesses (C et D) comprennent des conditions suspensives classiques.

## 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 2011, les opérations 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 notionnel</i>	<i>Juste valeur au 31/12/2011</i>
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,92% l'an)	19/11/2008	04/07/2011	03/07/2013	5 000 000	(249 326,00)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 3,42% l'an)	21/01/2009	04/07/2011	03/07/2014	5 000 000	(333 360,00)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,395% l'an)	17/11/2009	04/07/2011	03/10/2011	9 000 000	} (47 046,00)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,395% l'an)	17/11/2009	03/10/2011	03/01/2012	7 000 000	
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,395% l'an)	17/11/2009	03/01/2012	03/02/2012	6 000 000	
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,395% l'an)	17/11/2009	03/02/2012	03/04/2012	5 000 000	
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,395% l'an)	17/11/2009	03/04/2012	03/07/2012	3 000 000	
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,395% l'an)	17/11/2009	03/07/2012	03/10/2012	2 000 000	
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,24% l'an)	24/09/2010	05/01/2011	05/10/2017	10 000 000	(335 564,00)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,129% l'an)	28/09/2010	05/01/2011	05/10/2017	16 000 000	(436 937,00)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,139% l'an)	04/10/2010	05/01/2011	05/10/2017	10 000 000	(278 943,00)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe 2,125% l'an)	06/10/2010	05/01/2011	05/10/2017	10 000 000	(270 743,00)
<b>TOTAL</b>					<b>(1 951 919,00)</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

	31/12/2011	31/12/2010
Capacité d'autofinancement	9 007 880	6 236 544
Variation du BFR lié à l'activité	-1 086 473	249 938
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>7 921 407</b>	<b>6 486 482</b>
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-13 147 369</b>	<b>-95 367 134</b>
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres	-1 813 036	24 576 711
Emprunts (+) ou remboursements (-)	4 205 530	66 848 649
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>2 392 494</b>	<b>91 425 360</b>
Trésorerie d'ouverture	2 428 586	-116 122
Variation de trésorerie nette	-2 833 468	2 544 708
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>-404 882</b>	<b>2 428 586</b>

