

IMMOBILIÈRE 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 2018

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de 2 510 460 €

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles

IMMOBILIÈRE DASSAULT SA
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société Immobilière Dassault SA

Opinion

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous devons porter à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Immobilière Dassault SA par l'Assemblée générale du 28 avril 2000 pour le cabinet Mazars et du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Mazars était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 1^{ère} année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des risques

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

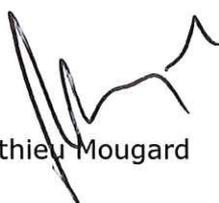
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient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

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les Commissaires aux Comptes

Mazars



Mathieu Mougard

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

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

www.immobiliere-dassault.com

COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31/12/2018

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

2. BILAN ACTIF

(En K€)

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

3. BILAN PASSIF

(En K€)

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

4. Compte de résultat

(En K€)

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

5. Compte de résultat (suite)

(En K€)

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

6. ANNEXE

7. INFORMATIONS GENERALES

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

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

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

Les comptes sont présentés en K€.

8. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1. TITRES DE PARTICIPATION

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

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

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

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

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

2. FINANCEMENT

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

La Société a ainsi mis en place :

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

3. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

127 Champs Elysées

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

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

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

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

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

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

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

36 rue Pierre 1^{er} de Serbie

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

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

16 rue de la Paix

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

4. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

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

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

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

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 410 K€.

5. EXPERTISES

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

9. REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

Site Internet :

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

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles :

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

- Application de la méthode des composants :

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

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

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

- agencements et aménagements 15 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTICIPATIONS

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

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

INDEMNITES D'EVICITION

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

ACTIONS PROPRES

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

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

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

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

FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

CREANCES

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires à partir de la prise d'effet du bail (franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans

IMMOBILIERE DASSAULT SA

tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des franchises de loyers non étalées, est comptabilisé en résultat de cession.

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

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

IMPOTS SOCIETE

La Société a opté depuis le 1^{er} janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

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

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.

- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

Du fait de l'adoption du régime SIIC, deux secteurs sont à distinguer au plan fiscal, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les prestations de services dans le cadre de l'activité de gestion pour compte de tiers.

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

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

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

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

10. IMMOBILISATIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Acquisition		
		Réévaluation	Acquisition, apport, virement	
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	98			
Terrains	130 950			
Constructions sur sol propre	91 724		10	
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	19			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	90		1	
Immobilisations corporelles en cours	5 628		2 509	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	228 410		2 520	
Autres participations	102 371		71 671	
Prêts et autres immobilisations financières	410		1 844	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	102 781		73 515	
TOTAL GENERAL	331 289		76 034	
Rubriques	Diminution		Fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement	Cession, Rebut		
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			98	
Terrains			130 950	
Constructions sur sol propre			91 734	
Constructions instal. générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels			19	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			90	
Immobilisations corporelles en cours			8 137	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			230 930	
Autres participations	4 610		169 432	
Prêts et autres immobilisations financières	1 835		419	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 445		169 851	
TOTAL GENERAL	6 445		400 878	

11. AMORTISSEMENTS (En K€)

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

12. PROVISIONS (En K€)

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

13. CREANCES ET DETTES (En K€)

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

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice 11

Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, -5 ans	plus de 5 ans
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 275	2 275		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	206 472	472	101 000	105 000
Emprunts et dettes financières divers	3 302	107	3 030	164
Fournisseurs et comptes rattachés	476	449	26	
Personnel et comptes rattachés	26	26		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	81	81		
Etat : impôt sur les bénéfices	0	0		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	523	523		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	30	30		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	518	518		
Groupe et associés				
Autres dettes	3 090	3 090		
Produits constatés d'avance	645	183	462	
TOTAL GENERAL	217 438	7 756	104 518	105 164

Emprunts souscrits en cours d'exercice 85 000

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

14. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :**

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2018 de :

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

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

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

Investissements

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces circonstances ont conduit à une révision du plan d'amortissement à compter d'août 2018, conformément aux règles comptables, de façon à ramener, la valeur résiduelle en janvier 2021, des biens destinés à être détruits, à une valeur nulle.

L'impact de cette révision du plan d'amortissement sur les comptes 2018 est une dotation complémentaire de 1,5 millions en résultat d'exploitation.

Dépréciation

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

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient net de 62.536 K€ ;

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

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

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

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

CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 3.105 K€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2018.

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

DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 25 novembre 2014 mais renégocié en 2018 pour un montant autorisé de 78.500 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable in fine le 25 novembre 2021), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2018 est de 66.000 K€;
 - de la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2017 pour un montant autorisé de 55.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable in fine le 13 décembre 2024), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2018 est de 55.000 K€ ;
 - de la ligne de crédit contracté le 25 juillet 2018 pour un montant de 50.000 K€ (d'une durée de dix ans, remboursable in fine le 25 juillet 2028), à taux fixe ;
 - de la ligne de crédit contracté le 23 novembre 2018 pour un montant de 35.000 K€ (d'une durée de cinq ans, remboursable in fine le 23 novembre 2023), à taux fixe ;
- Soit une enveloppe totale de 218,5 M€ tirée à 206 M€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 100 M€.
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 472 K€ ;
 - du découvert bancaire pour un montant de 2.275 K€ ;
 - des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 3.302 K€.

AUTRES DETTES :

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

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

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

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

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

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

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

COMPOSITION DU CAPITAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale		
	à l'ouverture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	à la clôture de l'exercice	à l'ouverture de l'exercice	à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	6 417 114	181 892		6 599 006	6,10	6,10

18. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

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

19. EFFECTIF MOYEN

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

Informations financières	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SCI 61 Monceau	62 536	62 536	36 118	0	0
SA C.P.P.J.	68 769	66 240	2 009	0	0
	131 305	128 776	38 127	0	0

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

PRODUITS D'EXPLOITATION :

Chiffre d'affaires

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

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

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

Honoraires des Commissaires aux comptes

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

PRODUITS FINANCIERS :

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

CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts à taux variable et couverture, intérêts à taux fixe) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 2 673 K€.

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

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

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

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

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

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

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, 1,2,2°, du code général des impôts.

Engagements reçus

Catégories d'engagements	Total	Accordés par			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Garantie de passif lié à acquisition titres C.P.P.J.)	5 000				5 000
Crédit de prestations commerciales	11				11
Cautions bancaires des locataires	6 487				6 487
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
TOTAL	11 718				11 718

OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)

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

Au 31 décembre 2018, les couvertures engagées sont les suivantes :

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

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

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

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

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