

IMMOBILIERE DASSAULT SA

* * *

RAPPORT ANNUEL

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 12 mars 2021 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé conformément au règlement (UE) 2017/1129.

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

Remarque générale

Le présent Document d'enregistrement universel (ci-après le « **DEU** ») de la société Immobilière Dassault SA, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 41.075.295,50 € ayant son siège social 9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault, 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 783 989 551 (ci-après la « **Société** ») est également constitutif :

- du rapport de gestion du Directoire de la Société (incluant le rapport de gestion du groupe conformément à l'article L. 233-26 du Code de commerce) devant être présenté à l'Assemblée générale des actionnaires approuvant les comptes de chaque exercice clos, conformément aux articles L. 225-100 et suivants et L.20-10-35 du Code de commerce ;
- du rapport financier annuel devant être établi et publié par toute société cotée dans les quatre mois de la clôture de chaque exercice, conformément à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

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

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

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

Les informations financières historiques du DEU sont constituées des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de la Société.

En application de l'article 19 du Règlement (CE) n° 1129/2017 du Parlement Européen et du Conseil, sont inclus par référence dans le DEU les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes annuels, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés, figurant respectivement aux pages 49 à 75, aux pages 76 à 79, aux pages 82 à 100, aux pages 101 à 103 et aux pages 144 à 147 du Document de référence de l'exercice 2018 déposé auprès de l'AMF en date du 26 mars 2019 sous le n°D.19-0200 ainsi que les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes annuels, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 52 à 78, aux pages 79 à 81, aux pages 82 à 101, aux pages 101 à 103 et à la page 138 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2019 déposé auprès de l'AMF en date du 13 mars 2020 sous le n° D.179330679_20200313.

Les informations incluses dans le document de référence et le document d'enregistrement universel autres que celles citées ci-dessus ont été, le cas échéant, remplacées et/ou mises à jour par des informations incluses dans le présent DEU.

Définitions

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

SOMMAIRE

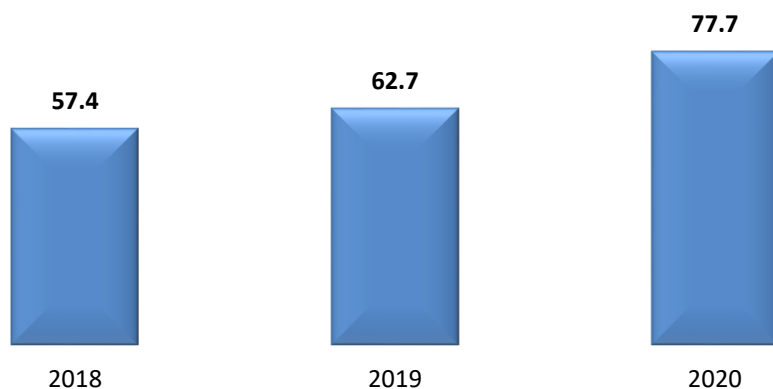
1.	PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT	6
1.1	Chiffres clés (au 31 décembre 2020)	6
1.2	Patrimoine	12
1.2.1	Actifs immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT	12
1.2.2	Evolution du patrimoine	16
1.2.3	Investissements projetés	16
1.2.4	Position concurrentielle d'IMMOBILIERE DASSAULT	16
1.2.5	Financement d'IMMOBILIERE DASSAULT	21
2.	RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020	22
2.1	Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2020	22
2.1.1	Gestion du patrimoine	22
2.1.2	Recherche d'actifs	22
2.2	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière d'IMMOBILIERE DASSAULT	23
2.2.1	Présentation des résultats consolidés	23
2.2.2	Présentation des résultats annuels de la Société	25
2.2.3	Présentation des résultats annuels des filiales	25
2.2.4	Valorisation du patrimoine	26
2.2.5	Situation financière	32
2.2.6	Trésorerie et flux financiers	32
2.3	Informations sociales et environnementales	33
2.3.1	Informations sociales	33
2.3.2	Informations environnementales	36
2.3.3	Informations sociétales en faveur du développement durable	40
2.4	Facteurs de risques	41
2.4.1	Risques liés à l'activité	42
2.4.2	Risques liés à l'exploitation	44
2.4.3	Risques liés à la Société	45
2.4.4	Assurances et couvertures des risques	46
2.5	Contrôle interne et gestion des risques	47
2.5.1	Référentiel, objectifs et limites	47
2.5.2	Dispositif interne de gestion des risques - Organisation du contrôle interne	47
2.5.3	Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière	48
2.6	Perspectives d'avenir	48
2.6.1	Perspectives immédiates	48
2.6.2	Stratégie et objectifs à long terme	48
2.7	Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi	49
2.8	Opérations sur les actions	49
2.8.1	Répartition du capital social et des droits de vote au 31 décembre 2020	49
2.8.2	Rapport de l'article L. 225-211 du Code de commerce	49
2.8.3	Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier	51
2.9	Dividendes	51
2.9.1	Politique de distribution des dividendes	51
2.9.2	Projet d'affectation du résultat - Distribution de dividendes	51
2.10	Modification des statuts	52
2.11	Autres informations	52
2.11.1	Dépenses et charges visées à l'article 39-4 du CGI	52
2.11.2	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	52
2.11.3	Participations et succursales	52
2.11.4	R & D, brevets et licences	52
3.	INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2020	53
3.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2020	53
3.1.1	Etat de la situation financière	53
3.1.2	Etat du résultat net	54
3.1.3	Etat du résultat global	54
3.1.4	Etat des variations de capitaux propres	55
3.1.5	Etat des flux de trésorerie	56
3.1.6	Annexe aux comptes consolidés	57
3.1.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	83
3.2	Comptes annuels au 31 décembre 2020	87
3.2.1	Bilan	87
3.2.2	Compte de résultat	89
3.2.3	Annexes aux comptes annuels	91
3.2.4	Résultat des cinq derniers exercices	107
3.2.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	107
4.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	112
4.1	Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext	112
4.2	Directoire	112
4.2.1	Composition du Directoire	112
4.2.2	Fonctionnement du Directoire	114

4.2.3	Rôle du Directoire.....	115
4.3	Conseil de surveillance	116
4.3.1	Composition du Conseil de surveillance	116
4.3.2	Fonctionnement du Conseil de surveillance	121
4.3.3	Rôle du Conseil de surveillance	122
4.3.4	Comités du Conseil de surveillance	123
4.3.5	Déontologie des membres du Conseil de surveillance	125
4.4	Rémunération des mandataires sociaux.....	126
4.5	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale	128
4.6	Déclarations concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance	129
4.7	Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance.....	129
4.8	Liste des contrats et conventions	129
4.8.1	Contrats importants	129
4.8.2	Conventions réglementées.....	129
4.8.3	Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce	129
4.8.4	Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société.....	129
4.8.5	Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales	129
4.9	Délégations et autorisations octroyées au Directoire	130
4.10	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	130
4.11	Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	132
4.12	Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice	132
5.	INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL.....	133
5.1	Renseignements de caractère général.....	133
5.1.1	Historique de la Société et organigramme du Groupe	133
5.1.2	Dénomination sociale.....	134
5.1.3	Registre du Commerce et des Sociétés et identifiant LEI.....	134
5.1.4	Date de constitution et durée de la Société	134
5.1.5	Siège social, forme juridique et législation applicable	134
5.1.6	Environnement réglementaire	134
5.1.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	134
5.2	Renseignements complémentaires	135
5.2.1	Objet social de la Société.....	135
5.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes	135
5.2.3	Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle.....	136
5.3	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	136
5.3.1	Montant du capital social	136
5.3.2	Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales.....	136
5.3.3	Evolution du capital social	137
5.3.4	Vie du titre et marchés	137
	Evolution du cours de Immobilière Dassault par rapport à l'Indice IEIF SIIC France en 2020	138
5.4	Répartition du capital et des droits de vote.....	139
5.4.1	Répartition du capital et des droits de vote	139
5.4.2	Franchissement de seuils.....	140
5.4.3	Evolution de l'actionnariat de la Société sur les trois derniers exercices.....	140
5.4.4	Droits de vote	141
6.	ASSEMBLEE GENERALE	142
6.1	Texte des résolutions proposées à l'Assemblée	142
6.2	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.....	148
6.3	Rapport du Directoire sur les délégations et autorisations	149
6.4	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.....	153
6.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan épargne d'entreprise.....	154
6.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital	155
7.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	156
7.1	Personne responsable.....	156
7.1.1	Personne responsable	156
7.1.2	Attestation de la personne responsable.....	156
7.2	Documents accessibles au public.....	156
7.3	Contrôleurs légaux des comptes	156
7.4	Table de concordance du document d'enregistrement universel.....	157
7.5	Table de concordance du rapport financier annuel.....	159
7.6	Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale.....	159

1. PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT

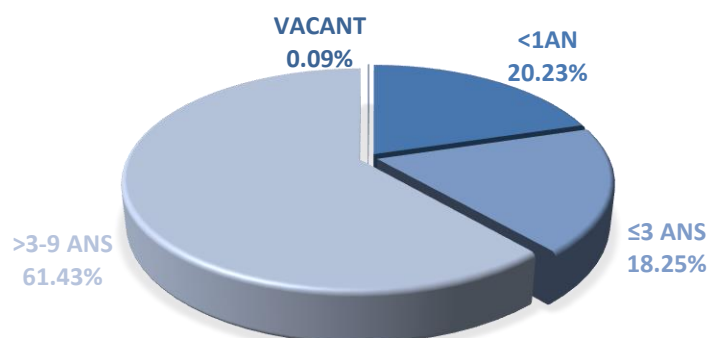
1.1 Chiffres clés (au 31 décembre 2020)

ANR Ajusté/Action¹
(en €)

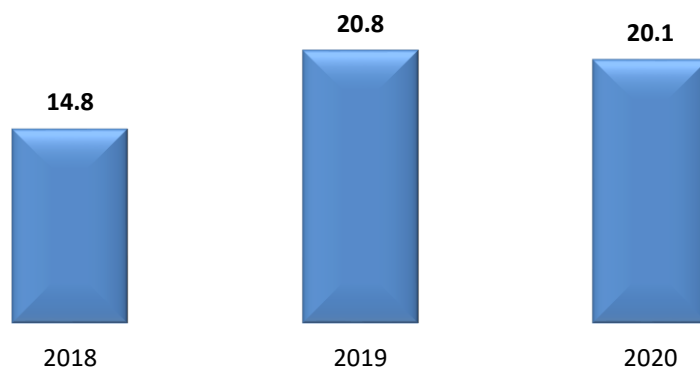


¹ L'ANR Ajusté/Action correspond aux capitaux propres consolidés - part du groupe- retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts / nombre d'actions composant le capital (dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan des comptes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

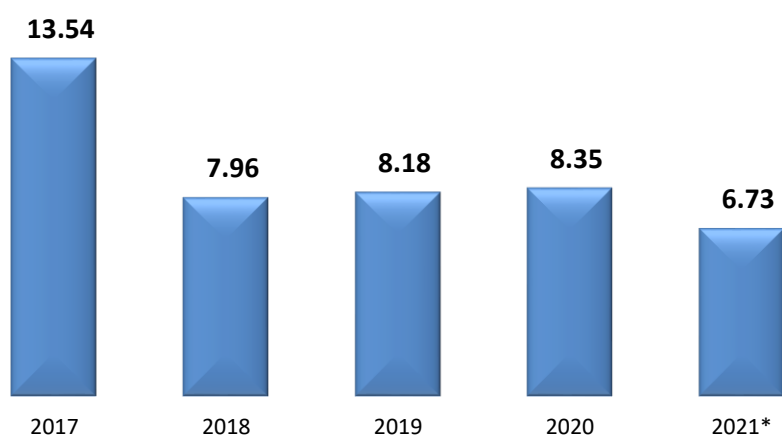
Revenu locatif annualisé par durée résiduelle des baux en portefeuille au 31 décembre 2020



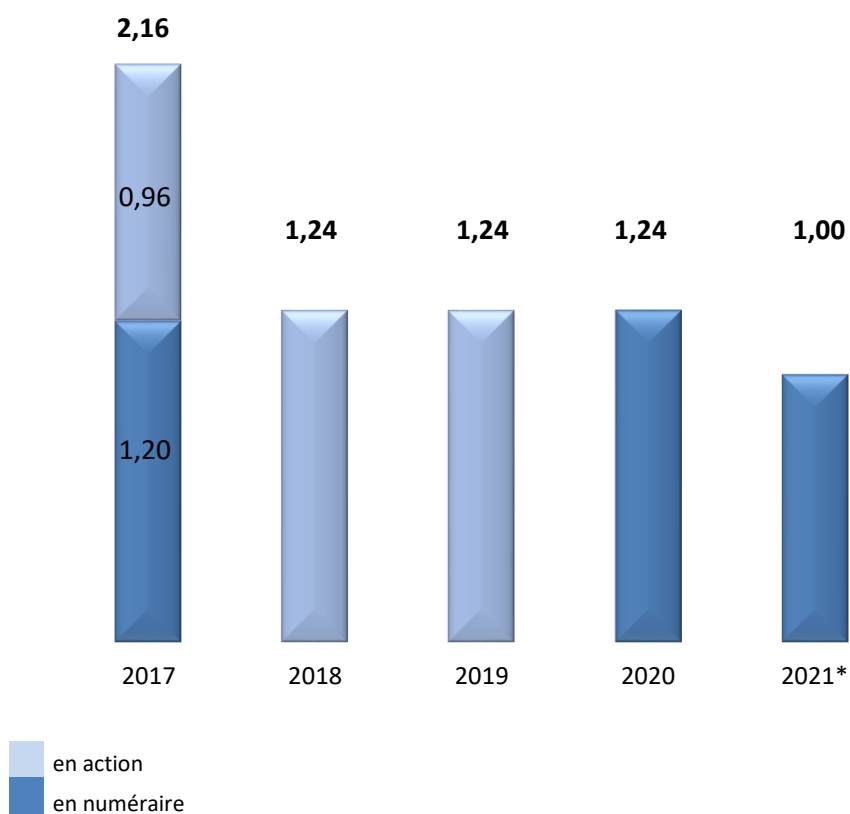
Revenus locatifs
(en M€)



Dividende total (en M€)

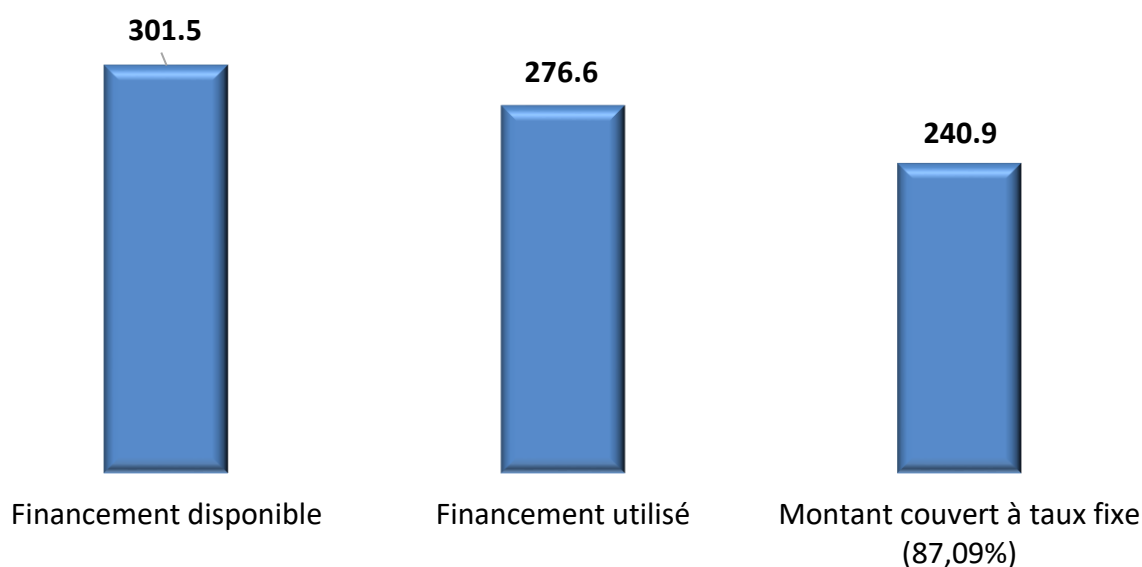


Dividende / action (en €)

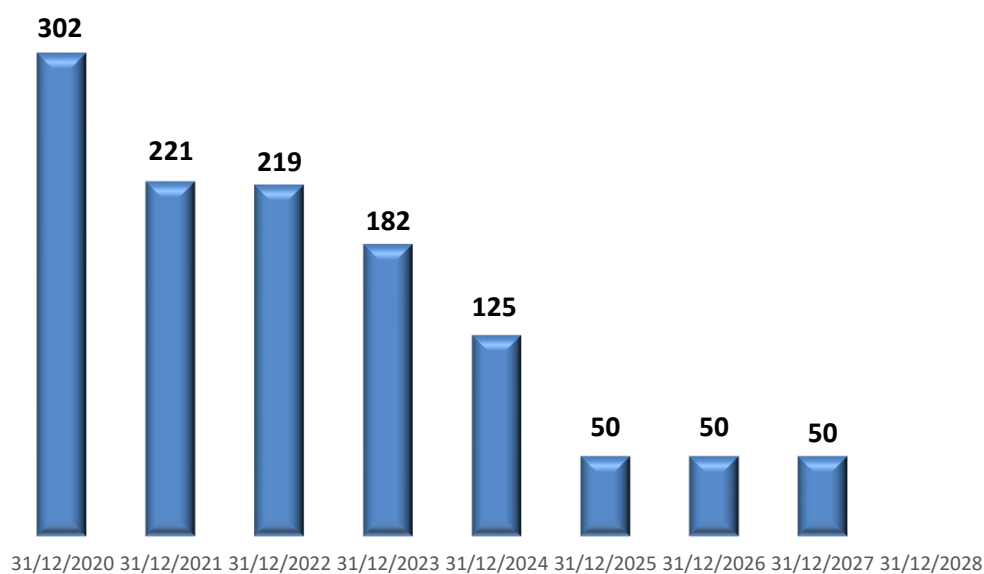


* Dividendes proposés à l'AG devant se tenir le 5 mai 2021

Situation des financements au 31 décembre 2020
(en M€)

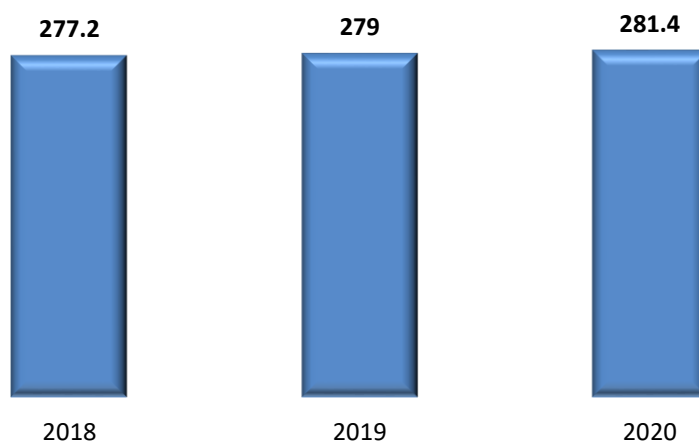


Echéancier des financements disponibles au 31 décembre 2020¹
(en M€)



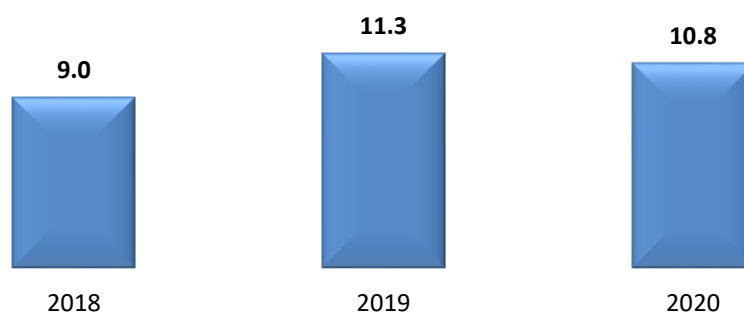
(1) Hors cession dans le périmètre C.P.P.J.

Dette financière nette¹ (en M€)



(1) La dette financière nette correspond aux emprunts à long terme et court terme, augmentés de la valeur des contrats d'instruments financiers de taux, diminués de la trésorerie nette.

Cash flow courant (en M€)



Chiffres clés

En K€	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	20 086	20 758
Résultat opérationnel courant	14 262	15 363
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	100 154	35 360
Résultat opérationnel	114 416	50 723
Coût de l'endettement net	-5 210	-5 049
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	1 255	-480
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-42	-934
Résultat net	110 408	44 249
Résultat net- part des minoritaires	-374	373
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	110 782	43 876
Valeur du patrimoine immobilier au bilan (a)	816 568	714 316
Capitaux propres part groupe	520 798	418 404
Endettement financier (y compris instruments financiers de taux)	281 424	279 896
Total bilan	821 191	720 471
(a) Valeur du patrimoine immobilier au bilan :		
Immeubles de placement	812 496	708 917
Actifs financiers non courants	3 187	3 228
Créances clients	1 164	2 632
Autres passifs courants / non courants	-278	-462
	816 568	714 316

Variation des flux de trésorerie

En K€	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	110 782	43 876
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement	10 841	11 310
Variation du besoin en fonds de roulement	468	-1 482
Flux net de trésorerie généré par l'activité	11 309	9 828
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-6 535	-10 473
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-4 945	111
VARIATION DE TRESORERIE	-171	-533
TRESORERIE A L'OUVERTURE	-2 279	-1 745
Variations de trésorerie	-171	-533
TRESORERIE A LA CLOTURE	-2 450	-2 279

Actif Net Réévalué (ANR)

	31/12/2020	31/12/2019
Actif net réévalué en K€	520 798	418 404
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	77,34	62,14

Les capitaux propres consolidés - part du groupe - reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

L'ANR progresse ainsi de 102.394 K€ pour s'établir à 520.798 K€ au 31 décembre 2020, soit une progression de 24,47 % par action.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2019 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2020 est le suivant :

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

ANR Hors droits - 31/12/2019	418 404
Résultat net avant ajustements de valeur	9 041
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	100 154
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	1 255
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-42
Augmentation de capital et primes d'émission	0
Distribution de dividende	-8 346
Actions propres	-43
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	374
ANR Hors droits - 31/12/2020	520 798

L'ANR (part du groupe) droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du groupe) serait de 579.576 K€, soit 86,07 € par action.

Actif Net Réévalué Ajusté

	31/12/2020	31/12/2019
Actif net réévalué en K€	523 512	422 362
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	77,75	62,72

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

1.2 Patrimoine

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

Au 31 décembre 2020, le patrimoine détenu et géré par IMMOBILIERE DASSAULT est composé de vingt et un actifs immobiliers dont une description détaillée est faite ci-après. Le parc immobilier d'IMMOBILIERE DASSAULT se situe principalement dans le centre de Paris et subsidiairement en première couronne parisienne.

1.2.1 Actifs immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT

IMMOBILIERE DASSAULT détient les vingt et un actifs immobiliers suivants :

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble (société propriétaire)	Adresse	Affectation	Surfaces utiles en m ²
18/05/2000	23 Champs-Élysées (Immobilier Dassault SA)	23 avenue des Champs-Élysées Paris 8 ^{ème}	Commerce	2.065 ⁽¹⁾
14/06/2007	36 Pierre 1 ^{er} de Serbie (Immobilier Dassault SA)	36 avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie Paris 8 ^{ème}	Bureaux	1.845 ⁽¹⁾
02/07/2007	83 Charles de Gaulle (Immobilier Dassault SA)	83 avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine (92)	Bureaux et Commerce	1.790 ⁽¹⁾
16/11/2010	127 Champs-Élysées (Immobilier Dassault SA)	127 avenue des Champs-Élysées – 26 rue Vernet Paris 8 ^{ème}	Bureaux et Commerce	4.486 ⁽¹⁾
16/12/2011	230 Saint-Germain (Immobilier Dassault SA)	230 boulevard Saint-Germain 2 rue Saint-Thomas d'Aquin 4 place Saint-Thomas d'Aquin Paris 7 ^{ème}	Bureaux et Commerce	2.463 ⁽¹⁾
26/11/2014	61 Monceau (SCI 61 Monceau)	61 rue Monceau Paris 8 ^{ème}	Bureaux	6.655 ⁽¹⁾
15/12/2017	16 Paix (Immobilier Dassault SA)	16 rue de la Paix 11 rue Daunou Paris 2 ^{ème}	Bureaux, Commerce et Habitation	2.011 ⁽¹⁾
26/11/2018	Jouffroy (C.P.P.J.)	7-66 Passage Jouffroy 10-12 boulevard Montmartre 9 rue de la Grange Batelière Paris 9 ^{ème}	Commerces, Musée, Hôtels, Bureaux et Habitation	12.993
26/11/2018	Chauchat (C.P.P.J.)	22 rue Chauchat Paris 9 ^{ème}	Bureaux et Habitation	2.688
26/11/2018	Soufflot (C.P.P.J.)	22 rue Soufflot Paris 5 ^{ème}	Commerce	249
26/11/2018	Rennes (C.P.P.J.)	70 rue de Rennes 14 rue du Vieux Colombier Paris 6 ^{ème}	Commerce	507

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble (société propriétaire)	Adresse	Affectation	Surfaces utiles en m ²
26/11/2018	Saint-Germain (C.P.P.J.)	199 bis boulevard Saint-Germain 1 rue de Luynes Paris 7 ^{ème}	Commerce	568
26/11/2018	Saint-Dominique (C.P.P.J.)	74 rue Saint-Dominique Angle rue Jean Nicot Paris 7 ^{ème}	Commerce	90
26/11/2018	Motte-Piquet (C.P.P.J.)	65 avenue de la Motte-Piquet Paris 15 ^{ème}	Commerce	150
26/11/2018	Courcelles (C.P.P.J.)	2 boulevard de Courcelles Paris 17 ^{ème}	Commerce	287
26/11/2018	Niel (C.P.P.J.)	1-3 avenue Niel 32 avenue des Ternes Paris 17 ^{ème}	Commerce	291
26/11/2018	Lepic (C.P.P.J.)	2 rue Lepic Paris 18 ^{ème}	Commerce	375
26/11/2018	Versailles (C.P.P.J.)	34 rue du Général Leclerc 2 ter rue Royale Versailles (78)	Commerce	252
26/11/2018	Boulogne-Billancourt (C.P.P.J.)	219 bis boulevard Jean-Jaurès Boulogne-Billancourt (92)	Commerce	183
26/11/2018	Asnières (C.P.P.J.)	10 rue Sadi Carnot Asnières (92)	Commerce	102
26/11/2018	Faubourg Saint-Honoré ⁽²⁾ (C.P.P.J.)	1 rue du Faubourg Saint-Honoré Paris 8 ^{ème}	Commerce, Bureaux et Habitation	165
TOTAL				40.162

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

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

Actifs détenus directement par la Société

23 Champs-Élysées :

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

36 Pierre 1^{er} de Serbie :

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

83 Charles de Gaulle à Neuilly :

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

127 Champs-Élysées - 26 rue Vernet :

Immeuble construit en 1905 à usage de bureaux et de commerce, loué à un locataire unique. Suite au permis du locataire, il développe 4.486 m² utiles sur huit niveaux côté Champs-Élysées et quatre niveaux côté Vernet en superstructure.

230 Saint-Germain :

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

16 Paix :

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

Actif détenu en pleine propriété par la SCI 61 Monceau

61 Monceau :

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

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

Passage Jouffroy :

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

Chauchat :

Immeuble construit fin XIX^{ème} début XX^{ème} siècle, détenu en pleine propriété, à usage de bureaux et d'habitation, en multi location, destiné à devenir un immeuble de bureaux en totalité : il développe 2.688 m² utiles sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

Soufflot :

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

Rennes :

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

Saint-Germain :

Actif immobilier, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un

locataire unique. Il développe 568 m² utiles dont 329 m² utiles pondérés sur un niveau de sous-sol et deux niveaux en superstructure.

Saint-Dominique :

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

Motte-Piquet :

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

Courcelles :

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

Niel :

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

Lepic :

Immeuble construit au début du XX^{ème} siècle, détenu en copropriété, comprenant deux commerces en pieds d'immeuble, vacants. Suite au permis obtenu, il développe 375 m² utiles sur un niveau de sous-sol et trois niveaux en superstructure.

Versailles :

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

Boulogne-Billancourt :

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

Asnières :

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

Faubourg Saint-Honoré :

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

1.2.2 Evolution du patrimoine

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

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

1.2.3 Investissements projetés

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

1.2.4 Position concurrentielle d’IMMOBILIERE DASSAULT

Bureaux

L’année 2020 est fortement marquée par la crise sanitaire qui réduit très fortement le PIB du fait des restrictions imposées qui impactent l’activité des entreprises. Pour 2020, les prévisions font état d’une baisse du PIB de 10% environ et d’une augmentation très sensible du chômage, qui atteindra presque 11% en Ile de France en 2021. Le marché de l’immobilier d’entreprise a donc été très impacté en 2020 par les conséquences de la crise sanitaire.

▪ *Le marché locatif*

Sur les 9 premiers mois de 2020, la demande placée pour le marché des bureaux en Ile de France est en très net recul par rapport à la même période de 2019, puisque plafonnant à 910.000 m², soit une baisse de plus de 45% en un an. Tous les trimestres analysés ont été impactés, même le 1^{er} trimestre qui se situe au niveau du 1^{er} trimestre 2016, en repli de plus de 10% par rapport au 1^{er} trimestre 2019. Sur 9 mois, la performance 2020 est la plus basse de la décennie, inférieure de plus de 30% à celle de 2013, la plus mauvaise année enregistrée jusqu’à présent.

Avec moins de 250.000 m² transactés, le 3^{ème} trimestre n’a pas connu le rebond espéré, du fait du nouveau pic de contaminations et de la mise en place du deuxième confinement. Malgré une activité qui semble redémarrer, même timidement (demande exprimée et nombre de visites), une vraie reprise de l’activité transactionnelle n’est pas attendue au 4^{ème} trimestre et les projections tablent sur un atterrissage de la demande placée autour de 1,3 millions de m² en Ile de France, soit environ 1 million de m² de moins qu’en 2019 (baisse de plus de 43%).

Au-delà des effets matériels de la crise sanitaire (impossibilité de visiter pendant le premier confinement, chantiers à l'arrêt, ...), il existe plusieurs autres explications à cette baisse très forte de la performance :

- La gestion de la crise par les entreprises pour lesquelles les projets immobiliers n'étaient pas une priorité et ont donc été repoussés.
- Une très forte inquiétude pour l'avenir qui pousse à remettre toutes les dépenses évitables (et un déménagement représente toujours une dépense importante).
- L'absence presque totale de grandes transactions : les grandes entreprises sont celles qui aujourd'hui réfléchissent le plus à l'impact que le développement du télétravail pourrait avoir sur leur besoin de surfaces et reconsidèrent actuellement leurs besoins de surfaces de bureaux.
- Les difficultés rencontrées par les structures de Coworking, Wework en tête, qui étaient les principaux consommateurs de surfaces importantes de bureaux à Paris et en première couronne ces dernières années.

Si l'on détaille la baisse des prises à bail par surfaces, la performance de celles allant de 0 à 2.000 m² a baissé de 35% environ, de celles allant de 2.000 à 5.000 m² de 55% et de celles supérieures à 5.000 m² de plus de 60%. Et cette baisse serait bien supérieure si n'était pas comptabilisée la prise à bail à La Défense de 126.000 m² par Total, opération exceptionnelle initiée depuis plusieurs années.

Outre l'opération Total, on a enregistré quelques opérations de plus de 5.000 m² en 2020. On peut citer par exemple la prise à bail en janvier de 5.220 m² par KPMG dans la Tour Europlaza à La Défense, en février par Morning Coworking de 6.076 m² place de la Concorde dans l'Hôtel de la Marine, en mai de 6.500 m² par Goldman Sachs avenue Marceau, en juillet de 7.500 m² par Webhelp dans le 17^{ème} arrondissement, en août de 22.000 m² par Sopra Steria à La Défense ou en novembre de 9.200 m² par Sanofi avenue de la Grande Armée

La très forte baisse des transactions entraîne mécaniquement une hausse de l'offre, qu'il s'agisse de l'offre immédiatement disponible ou de l'offre à 1 an. L'offre immédiate en Ile de France est évaluée à 3,3 millions de m², soit près de 19 % de plus qu'à la fin du 3^{ème} trimestre 2019. Le taux de vacance global en Ile de France passe de 5% à 6% mais tous les secteurs géographiques ne sont pas touchés de la même façon : le taux de vacance à Paris reste bas, à 3,50%, et particulièrement dans le Quartier Central des Affaires où se situe l'essentiel du patrimoine de l'IMMOBILIERE DASSAULT : celui-ci passe de 1,40% à 2,70% et le marché y reste donc demandeur et inférieur à la moyenne décennale du taux de vacance (4,10%). D'autres secteurs d'Ile de France, en revanche, basculent en situation de sur-offre, comme La Défense dont le taux de vacance dépasse 7,50% avec des offres essentiellement orientées vers les grands utilisateurs, catégorie de preneurs qui a le plus déserté le marché depuis le début de la crise sanitaire.

Malgré la baisse du volume des transactions, les loyers « Prime » sont restés stables en 2020, atteignant 870 € HT HC/m²/an dans le QCA, 600 € HT HC/m²/an à Neuilly et 360 € HT HC/m²/an en première couronne (hors Croissant Ouest). On assiste cependant à quelques ajustements de loyers de présentation dans les secteurs où l'offre augmente, mais surtout à une augmentation sensible des mesures d'accompagnement (franchises de loyer, participation aux travaux Preneur...).

Paradoxalement, on assiste même à une augmentation des loyers moyens en 2020 pour les bureaux de seconde main (+5% à +9% suivant les secteurs) mais fondée sur un nombre limité de transactions. Cette tendance commence à s'inverser dans les localisations dont l'offre augmente rapidement et les mesures d'accompagnement atteignent déjà fin 2020 plus de 30% du loyer facial.

Cependant, les secteurs où se trouve l'essentiel du patrimoine de l'IMMOBILIERE DASSAULT devraient être peu impactés par cette tendance des loyers à la baisse en Ile de France, que ce soit par le taux de vacance qui y reste faible, mais également du fait que le scénario probable de réduction des surfaces chez certains grands utilisateurs devrait amener ceux-ci à se positionner plus régulièrement sur les immeubles de bureaux les plus qualitatifs en terme de localisation et de prestations.

■ *Le marché de l'investissement*

Plus de 17 milliards d'euros ont été investis sur les 9 premiers mois de 2020 sur le marché de l'immobilier non résidentiel en France, résultat en ligne avec la moyenne sur 10 ans mais en repli de près de 20% par rapport aux chiffres de l'année dernière à la même époque. Les projections tablent sur un atterrissage autour de 26 milliards d'euros, soit une baisse de près de 40% par rapport à la performance de 2019.

La crise sanitaire est la grande responsable de cette baisse du volume des transactions : avec plus de 7 milliards d'euros investis, le premier trimestre était, de loin, le meilleur premier trimestre jamais enregistré. Le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre ont, au contraire, été très décevants avec des montants investis en repli de plus de 40% par rapport à 2019.

Les bureaux restent la typologie d'actifs la plus prisée mais, avec moins de 12 milliards investis en bureaux, ceux-ci sont en repli de près de 30% par rapport à 2019. Cependant, les bureaux représentent toujours près de 65 % des investissements en immobilier non résidentiel en France.

Les commerces, avec près de 3 milliards d'euros, représentent 16% des montants investis, mais 3 transactions (dont la vente par Unibail Rodamco Westfield de ses parts dans 5 centres commerciaux importants pour plus d'1 milliard d'euros) représentent à elles seules plus de 50% du total.

Malgré l'appétit des investisseurs, le marché de la logistique est en baisse de près de 16%, essentiellement par la raréfaction de l'offre d'entrepôts de Classe A de grande taille. Pour ce qui concerne l'immobilier « de services » la baisse est extrêmement forte par rapport à 2019 (-80%) du fait de la désaffection presque totale des investisseurs pour les murs d'hôtels dans une période où la baisse de la fréquentation due aux restrictions sanitaires met en péril un grand nombre d'exploitations. Pour l'immobilier de santé, les raisons sont inverses : l'appétit reste très fort mais l'offre est inexistante.

La baisse de l'activité a été marquée sur le marché francilien qui a représenté 70% des transactions sur les 9 premiers mois de 2020 (-5% par rapport à 2019) tandis que le marché des régions passe de 25 à 30%, essentiellement porté par des transactions sur des portefeuilles logistiques. Avec 22% des transactions, le Quartier Central des Affaires reste prisé des investisseurs et connaît, malgré une baisse en volume, une augmentation en part de marché (+3%).

Avec près de 20% des transactions enregistrées, le Croissant Ouest réalise une performance en hausse en pourcentage par rapport à 2019 (+4%). En revanche La Défense, marché de grandes transactions par excellence, connaît une année très difficile puisqu'aucune transaction n'y a été enregistrée en 2020.

Alors que la moyenne unitaire des transactions reste stable, autour de 40 M€, le principal facteur de la baisse des montants investis en immobilier non résidentiel en France depuis le début 2020 est la réduction significative du nombre de transactions, qui est passé de 580 à 440 (-24%). Seule une opération de plus d'1 milliard d'euros a été recensée et les opérations de plus de 200 millions d'euros ne représentent que 40% des transactions en volume, alors que le créneau 0-50 M€ concentre la grande majorité des opérations (42% en volume). Les opérations de plus de 300 millions d'euros semblent aujourd'hui difficilement réalisables.

Les collecteurs d'épargne français ayant toujours des fonds importants à investir, la part des investisseurs français a augmenté en 2020, atteignant les 2/3 du marché. La disparition des investisseurs asiatiques est fortement liée aux difficultés de déplacement. Quant aux investisseurs nord-américains et allemands, après une première moitié d'année extrêmement discrète, ils font un retour sur le marché depuis quelques mois.

Les opérateurs Core et Core +, comme en 2019, ont été les plus actifs sur le marché des bureaux avec près de 9 milliards d'euros investis (en recul cependant de plus d'1 milliard d'euros par rapport à 2019). La tendance est logique avec un marché locatif fortement impacté par la crise, ce qui pousse les investisseurs à écarter les projets jugés trop risqués en terme de remplissage. En revanche, les produits offrant une bonne sécurité de revenu sont encore plus recherchés qu'avant la crise sanitaire.

De plus, les établissements bancaires étant désormais plus sélectifs sur les produits qu'ils financent, les investisseurs immobiliers sont désormais contraints de faire d'avantage appel à leurs fonds propres et de s'organiser en club deal pour étudier l'acquisition d'actifs aux volumes unitaires conséquents.

Cependant, le maintien des taux directeurs bas et l'abondance des liquidités continuent de pousser le marché de l'investissement en immobilier, dont la prime de risque reste attractive malgré l'augmentation des conditions de financement. De ce fait, les taux « Prime » pour les meilleurs actifs restent historiquement bas : pour les bureaux 2,80% dans le QCA, 2,90% à Paris hors QCA, 3,25% dans le Croissant Ouest, 3,50% à Lyon ; pour les commerces, on connaît cependant une hausse généralisée avec 3,00% pour les commerces de pied d'immeuble à Paris, 4,25% pour les meilleurs centres commerciaux et 5,00% pour les retail parks.

Au-delà de ces taux « prime », on assiste à une décompression généralisée des taux de rendement avec l'intégration beaucoup plus importante de primes de risques dès que l'actif considéré souffre d'une qualité moyenne pour son emplacement, sa desserte, ses prestations et son remplissage locatif.

Cependant, les taux devraient rester très bas pour les immeubles qui, à l'instar de ceux détenus par IMMOBILIERE DASSAULT, bénéficient d'une excellente localisation, de prestations de qualité et de locataires pérennes.

Source : Catella Valuation – décembre 2020

Hôtels

▪ *Performances*

Tout au long de l'année 2020, l'hôtellerie française a enregistré des niveaux d'activité très variables, avec des fluctuations qui ont logiquement suivi l'évolution de l'épidémie de la COVID-19 et de l'entrée en vigueur des mesures sanitaires prises par le gouvernement.

Sur l'ensemble de l'année, l'Ile de France, poids lourd à l'échelle nationale puisqu'elle représente en temps normal pas moins de 38% du chiffre d'affaires de l'hôtellerie française, enregistre la plus lourde perte (-72,8%) en 2020. Paris et l'Ile-de-France, dont la clientèle est très tournée vers le tourisme d'affaires et la clientèle internationale, ont vu leur RevPAR chuter plus fortement (-77,8% à Paris et -64,7% en Ile-de-France hors Paris) du fait du ralentissement de l'économie et de l'absence de mobilité.

A l'inverse, la Province s'est montrée beaucoup plus résiliente que l'Ile-de-France et la capitale. En effet, les régions ont pu profiter de la taille significative du marché domestique français pour maintenir un certain seuil d'activité, notamment au cours de l'été et dans une moindre mesure à la rentrée.

Toutefois, en raison principalement de leur bon emplacement, les actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT ont pu conserver une certaine activité.

▪ *Investissement*

Sur cette année 2020, 871 millions d'euros ont été engagés dans l'immobilier hôtelier, soit un net recul de -66,7% comparé à l'année 2019.

Les régions ont représenté 48,9% du volume de ces investissements hôteliers, soit une part supérieure à la moyenne des dix dernières années (35,8% entre 2010 et 2020). L'appétit des investisseurs pour l'hôtellerie de montagne et le dynamisme de la métropole de Nice qui a concentré à elle seule près de 100 millions d'euros de transactions a en effet permis aux régions de se démarquer.

Autre caractéristique de cette année 2020, le marché de l'investissement hôtelier a été animé quasi exclusivement par des transactions unitaires. On peut cependant noter l'acquisition de deux hôtels B&B à Saint-Denis et Meudon par Perial Asset Management auprès du promoteur Axe Promotion.

Enfin, malgré une plus forte résilience de l'hôtellerie économique, les hôtels 4* concentrent plus de 50% des montants investis grâce à des transactions telles que l'hôtel Holiday Inn Paris Porte de Clichy, ou encore le Royal Hôtel, situé dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

Commerces

L'année 2020 s'achève en demi-teinte pour le marché du commerce en France.

Plusieurs nouvelles mesures, visant à ralentir la propagation de la COVID-19, ont été instaurées suite à une relative accalmie durant la période estivale. Un premier couvre-feu a donc été appliqué en date du

17 octobre dernier, puis un nouveau confinement le 30 octobre. Selon les mêmes conditions qu'au printemps, l'ensemble des commerces jugés comme « non essentiel » ont dû fermer leurs portes.

Malgré ce nouveau coup d'arrêt, les commerces de centre-ville se sont adaptés, avec un renforcement du parcours client, autour des services de vente en ligne proposés par les différentes enseignes (click and collect, drive).

Du côté des centres commerciaux, la vente de produits de grande consommation a continué d'afficher de belles performances, malgré une fréquentation ralentie mais rapidement rattrapée en décembre, notamment en raison des fêtes de fin d'année. Enfin, du côté des consommateurs, une relative adaptation des habitudes d'achat a permis, à plusieurs secteurs, de ne pas connaître les chutes historiques du printemps (-12%). Le 3^{ème} trimestre enregistre un net rebond de la consommation avec +17,9%.

Selon les dernières estimations de l'Insee, l'année 2020 pourrait enregistrer, de ce fait, une amélioration significative avec -5,9% contre -7,0% estimé lors du précédent trimestre. La confiance des ménages, quant à elle, reste en berne. Après une amélioration « post confinement », un nouveau recul a été enregistré durant l'été. La crainte des conséquences de la crise sur l'emploi, incite toujours le consommateur à épargner davantage face à cette période d'incertitude économique.

L'année 2021 demeure un enjeu stratégique de taille pour l'ensemble des acteurs du retail, aussi bien, en terme de reconquête que de fidélisation du client.

▪ *Marché des utilisateurs*

Le contexte sanitaire et économique demeure inédit dans le paysage de l'immobilier commercial. Au 4^{ème} trimestre 2020, plusieurs tendances liées aux valeurs locatives des axes « prime » semblent se dessiner pour 2021. Au niveau national, le recul pourrait avoisiner un taux de -20% (selon l'Argus de l'Enseigne). Dans la capitale, les secteurs touristiques, toujours impactés, devraient connaître un repositionnement significatif en terme de loyer.

La perte de chiffres d'affaires sur des secteurs comme l'Avenue des Champs-Élysées ou encore la Rue Saint-Honoré devrait avoir pour conséquence, un recul des valeurs moyennes, estimées entre -10 et -15%. Fortement impactée et déjà fragilisée, la Rue de Rivoli pourrait, quant à elle, subir une baisse allant jusqu'à -30%. A l'inverse, les axes parisiens plutôt résidentiels marquent une meilleure résistance de leurs valeurs locatives actuelles.

Tous les secteurs d'activité n'étant pas impactés de la même manière par la crise, on peut estimer que les baisses annoncées seront différentes d'un axe à l'autre, en fonction des prédominances d'activité (restauration, prêt-à-porter, alimentaire, ...). Dans ce contexte, on peut légitimement supposer que des axes, dont l'activité première serait la restauration (-20% de croissance au 3^{ème} trimestre 2020), pourraient provoquer une hausse des taux d'effort difficilement soutenable et, à terme, des baisses de valeurs locatives (Rue Montorgueil, Rue Mouffetard, ...). Le prêt-à-porter, fortement concurrencé par le marché du e-commerce, pourrait également voir ses loyers révisés à la baisse, dans les mois à venir, du fait d'un manque à gagner en terme de chiffre d'affaires.

▪ *Chiffres d'affaires du commerce par secteur*

Malgré un nouveau bilan annuel à la peine, le 3^{ème} trimestre de l'année s'est ouvert avec une certaine résilience favorisée, en partie, par la période estivale. Il est intéressant de souligner les belles performances du 3^{ème} trimestre 2020 comparativement au 3^{ème} trimestre 2019 (+2,0%). En revanche, les résultats sur l'année restent en recul avec -2,4%.

Plusieurs secteurs ont tiré leur épingle du jeu durant ce 3^{ème} trimestre. L'équipement de la maison a connu de belles performances avec +14% comparativement au 3^{ème} trimestre 2019, mais toujours en baisse sur l'année avec -1,8%. Le secteur alimentaire se montre toujours résilient avec une croissance positive de +2,7%. On peut toutefois noter un léger ralentissement sur l'ensemble de la consommation du secteur durant le 3^{ème} trimestre 2020.

Depuis le second confinement, un nouveau ralentissement général des ventes a eu lieu durant le mois de novembre. Selon la Banque de France, le prêt-à-porter a ainsi enregistré une chute de près de -68%

comparativement à novembre 2019 tandis que l'équipement de la maison reculait de -19%. Le secteur de la culture a également été impacté avec une perte estimée à -50% de son chiffre d'affaires mensuel.

▪ *Investissement*

Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de -37% par rapport à 2019.

Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'un milliard d'euros, le fort retrait du nombre de transactions a fait drastiquement chuter les montants investis : 152 transactions se sont signées en 2020 contre plus de 220 en 2019. Le marché finit ainsi à un niveau légèrement en-dessous de sa moyenne long terme.

Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15% pour les commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux « prime » sur cette classe d'actif, dont est composée IMMOBILIERE DASSAULT, s'est décompressé de 65 pdb en un an.

Source : BNP Paribas Real Estate – janvier 2021

1.2.5 Financement d'IMMOBILIERE DASSAULT

Le Groupe n'a pas mis en place de nouveau financement au cours de l'année 2020 et aucun financement n'est arrivé à échéance.

IMMOBILIERE DASSAULT dispose au 31 décembre 2020 de financements disponibles de 301,5 M€, utilisés à hauteur de 276,6 M€. Cette dette est sécurisée à 87% (taux fixe ou couverture de taux). Le taux économique de cette dette ressort ainsi à moins de 2% par an sur l'année 2020.

De nouveaux financements seront mis en place lors d'acquisitions ou aux échéances des dettes existantes.

2. RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Au cours de l'exercice 2020, IMMOBILIERE DASSAULT a continué à exploiter et développer le patrimoine immobilier dont il est propriétaire et à gérer pour le compte de tiers les actifs qui lui sont confiés sous mandat.

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

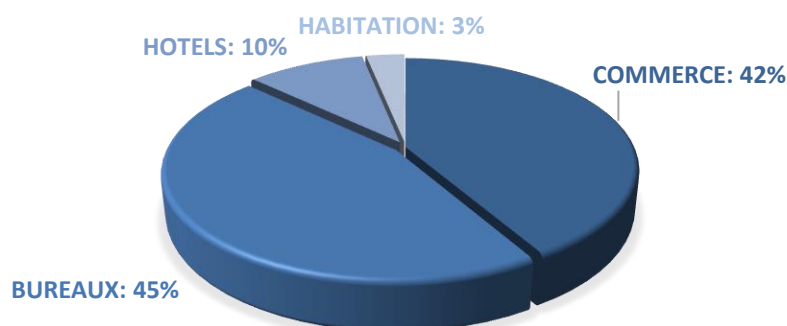
2.1 Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2020

2.1.1 Gestion du patrimoine

Patrimoine

Au 31 décembre 2020, le parc locatif d'IMMOBILIERE DASSAULT est constitué de vingt-et-un immeubles ou actifs immobiliers (dix-sept dans le QCA parisien et quatre en première couronne parisienne) pour une surface locative globale de 40.162 m² à usage principal de bureaux, commerces, hôtels et habitation.

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



Occupation du parc locatif

Le taux d'occupation physique global du patrimoine, au 31 décembre 2020 s'élève à 90,65%, contre 91,71% au 31 décembre 2019.

Cette diminution résulte principalement de la vacance de l'immeuble situé 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème} et du travail d'asset management réalisé sur le portefeuille de commerces de C.P.P.J.

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

2.1.2 Recherche d'actifs

Au cours de l'année 2020, plusieurs projets d'investissement ont été analysés sans aboutir.

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

2.2.1 Présentation des résultats consolidés

Faits caractéristiques de l'exercice

▪ *Impact de l'épidémie de coronavirus*

Le Groupe a assuré la continuité de son activité tout en mettant en œuvre les mesures nécessaires à la protection des personnes.

Le contexte économique lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et son évolution sont susceptibles d'impacter défavorablement les perspectives économiques et plus particulièrement pour notre activité, d'avoir des conséquences sur la vacance locative, l'encaissement des loyers en cas de difficultés des clients locataires, de générer du retard dans la réalisation de travaux et l'obtention d'autorisations administratives en période de confinement, d'affecter la valeur des actifs par l'intégration d'une prime de risque par les experts et entraîner une baisse des opportunités d'acquisition et/ou de cession du fait du ralentissement des arbitrages.

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

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

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

Toutefois, la situation de certains locataires restant très fragile, l'appréciation du risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique, a conduit le Groupe à déprécier des créances clients.

Les revenus locatifs et le résultat opérationnel courant ont été impactés par ces mesures.

▪ *Baux*

Fin juin 2020, la Société a signé de nouveaux accords avec le locataire actuel CHRISTIAN DIOR COUTURE du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet - Paris 8^{ème} pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans et à effet du 1^{er} janvier 2021.

Le projet de restructuration de cet immeuble, initialement prévu pour la période 2021-2023, est ainsi abandonné.

Fin juillet 2020, la Société a signé un bail avec la société RH Paris (Restoration Hardware) sur l'immeuble du 23 avenue des Champs-Élysées - Paris 8^{ème} à effet du 1^{er} février 2021, d'une durée ferme de 12 ans et assorti d'une promesse de renouvellement sur une période de 9 ans.

▪ *Travaux de rénovation*

Le Groupe a continué ses projets de rénovation et consécutivement à l'arrêt des chantiers au cours du premier confinement, le calendrier des travaux a été décalé de quelques mois :

- au 16 rue de la Paix – Paris 2^{ème}, obtention du permis de construire en octobre 2020 ;
- au 22 rue Chauchat – Paris 9^{ème} avec une date d'achèvement prévue en mars 2021 ;
- au 2 rue Lepic – Paris 18^{ème} avec une date prévisionnelle d'achèvement des travaux en mai 2021.

▪ *Distribution de dividendes*

Un dividende en numéraire de 8,3 M € soit 1,24 € par action a été distribué aux actionnaires fin mai 2020.

▪ Actif net réévalué

L'actif net réévalué augmente de 102.394 K€, pour s'établir à 520.798 K€ en part groupe au 31 décembre 2020 en progression de 24,5% par rapport au 31 décembre 2019. Les composantes de cette évolution sont détaillées ci-après.

Revenus locatifs et loyers nets

Au cours de l'exercice 2020, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 20,1 M€, en baisse de 0,7 M€ soit une variation de -3,2% par rapport à l'exercice 2019. Cette diminution, à ce stade modérée, résulte principalement des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre de la crise sanitaire.

En milliers d'euros	Revenus locatifs 2020					Revenus locatifs 2019					au 31 décembre 2020	
	1T	2T	3T	4T	Total	1T	2T	3T	4T	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	5 263	5 268	4 456	5 100	20 086	5 036	5 271	5 237	5 214	20 758	-672	-3,24%
TOTAL	5 263	5 268	4 456	5 100	20 086	5 036	5 271	5 237	5 214	20 758	-672	-3,24%

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du patrimoine atteint 90,65% contre 91,71% au 31 décembre 2019, une vacance locative étant volontairement maintenue sur les actifs en restructuration.

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 3,4 M€ pour l'exercice 2020 contre 2,5 M€ pour l'exercice 2019, en progression sous l'effet principalement de dépréciation de créances de locataires dans le cadre des risques de contrepartie locative liés à la crise sanitaire et économique (1,1M€).

Les loyers nets sont de 16,6 M€ en baisse de 1,6 M€ par rapport à ceux de l'exercice 2019.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est de 114,4 M€ en 2020 contre 50,7 M€ en 2019.

Les valorisations hors droits du patrimoine immobilier génèrent un impact positif sur le résultat de 100,2 M€ en 2020 contre 35,4 M€ en 2019. Cet ajustement résulte principalement de l'effet favorable des nouveaux accords qui sont intervenus sur les immeubles de l'avenue des Champs Elysées (23 et 127).

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

Le coût de l'endettement net ressort à 5,2 M€ en 2020 contre 5,0 M€ en 2019.

L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur l'année a été de 277 M€ (il était de 271 M€ pour l'année 2019).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 1,89% en 2020 contre 1,87% en 2019.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 2,8 M€ au 31 décembre 2020 générant un ajustement de valeur de +1,3 M€.

Les financements utilisés sont à taux variable dans une proportion de 69%, soit 31% à taux fixe.

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 81% au 31 décembre 2020.

Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe est de 110,8 M€ en 2020 contre 43,9 M€ en 2019.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 10,8 M€ en 2020 contre 11,3 M€ en 2019.

2.2.2 Présentation des résultats annuels de la Société

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 13 M€ contre 13,7 M€ en 2019.

Le résultat d'exploitation ressort à 3,5 M€ contre 3,1 M€ l'année précédente. Malgré la baisse modérée du chiffre d'affaires liée principalement à des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre de la crise sanitaire de la COVID-19, la progression du résultat d'exploitation résulte principalement de deux effets opposés :

- (en positif) arrêt de l'accélération des dotations aux amortissements de l'immeuble du 127 Champs Élysées suite à l'abandon du projet de restructuration.
- (en négatif) provision complémentaire sur la valeur d'un immeuble

Le résultat financier est de - 6,1 M€ contre - 0,8 M€ en 2019. Cette variation résulte de l'impact de la dépréciation des titres C.P.P.J. en raison de la perte de valeur sur certains immeubles alors qu'une reprise de perte de valeur avait été constatée en 2019.

Le résultat net de l'exercice se traduit par une perte de 10,2 M€ contre un bénéfice de 0,8 M€ l'exercice précédent.

La capacité d'autofinancement de l'exercice 2020 ressort à 6,3 M€, soit 0,94 € par action.

2.2.3 Présentation des résultats annuels des filiales

SCI 61 Monceau

La SCI 61 Monceau qui détient l'immeuble à cette même adresse connaît des résultats satisfaisants avec un taux d'occupation de 100%. La Société et le locataire actuel ont signé en décembre 2019 un nouveau bail pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes avec effet au 1^{er} janvier 2021.

Par ailleurs, une subvention d'investissement a été accordée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France dans le cadre de travaux de l'immeuble.

Le résultat net est de 3,1 M€ au 31 décembre 2020.

C.P.P.J.

La crise sanitaire de la COVID-19 a impacté la stratégie de création de valeur des immeubles en portefeuille. Malgré les mesures d'accompagnement, la situation de certains locataires reste très fragile et en conséquence les créances clients au 31 décembre 2020 sont dépréciées à hauteur de 1 M€. Les revenus locatifs et le résultat ont été impactés.

Les travaux de rénovation de l'immeuble Chauchat et de construction de l'immeuble Lepic se sont poursuivis et s'élèvent respectivement à la clôture à 6,4 M€ et 2,4 M€.

La réception des travaux est prévue au 1^{er} semestre 2021 et devrait permettre une amélioration du résultat opérationnel, aujourd'hui affecté par la vacance volontaire et les dotations accélérées sur les composants d'immeubles destinés à être détruits.

Le résultat s'établit à - 2,7 M€ au 31 décembre 2020.

2.2.4 Valorisation du patrimoine

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

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

Actif net réévalué – part groupe

Sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2020, l'actif net réévalué s'établit à 520,7 M€, soit 77,34 € par action (voir paragraphe 1.1 du DEU).

Experts et contexte de l'expertise

Les experts immobiliers sont des sociétés indépendantes affiliées à l'AFREXIM et membres de la RICS.

Dans le respect du principe de rotation des experts recommandé par le Code de déontologie des S.I.I.C., la Société a fait tourner ses experts et a conclu à effet du 1^{er} octobre 2018 deux contrats cadre d'une durée de trois ans avec les sociétés Catella Valuation et CBRE Valuations. La société C.P.P.J. a conclu deux contrats cadre d'une durée de deux ans avec les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation France et Jones Lang LaSalle Expertises pour réaliser les expertises à effet du 31 décembre 2019.

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2021.

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

Association professionnelle française	Adhésion à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière	Intérêt de l'expert dans l'émetteur	Actifs			
			Répartition des évaluations	Forme des rapports	Honoraires Expertises avec visite (HT)	Honoraires Actualisation sur pièces (HT)
CBRE VALUATION - 131 avenue de Wagram 75017 Paris - RCS Paris 384 853 701						
IFEI	Oui	Néant	23 Champs-Elysées Paris	Expertise	3.000 €	1.250 €
			127 Champs-Elysées Paris	Expertise	3.500 €	1.500 €
			230 Saint-Germain Paris	Expertise	3.000 €	1.250 €
CATELLA VALUATION 184 rue de la Pompe / 6 rue de Lasteyrie 75116 Paris - RCS Paris 435 339 098						
IFEI	Oui	Néant	36 Pierre 1 ^{er} de Serbie Paris	Expertise	3.000 €	1.300 €
			83 Charles de Gaulle Neuilly	Expertise	3.000 €	1.300 €
			61 rue Monceau Paris	Expertise	3.300 €	1.300 €
			16 rue de la Paix Paris	Expertise	3.300 €	1.500 €
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-Les-Moulineaux - RCS 327 657 169						
IFEI	Oui	Néant	7-66 Passage Jouffroy 10-12 boulevard Montmartre 9 rue de la Grange Batelière Paris	Expertise	8.000 € l'année 1 6.200 € l'année 2	2.800 €
			1 rue du Faubourg Saint-Honoré Paris	Expertise	1.500 €	525 €
JONES LANG LASALLE EXPERTISES 40, rue La Boétie 75008 Paris RCS 444 628 150						
IFEI	Oui	Néant	22 rue Chauchat Paris	Expertise	2.500 € l'année 1 2.000€ l'année 2	1.000 €
			22 rue Soufflot Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			70 rue de Rennes 14 rue du Vieux Colombier Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			199 bis boulevard Saint-Germain 1 rue de Luynes Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			74 rue Saint-Dominique Angle rue Jean Nicot Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			65 avenue de la Motte-Piquet Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			2 boulevard de Courcelles Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			1-3 avenue Niel 32 avenue des Ternes Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			2 rue Lepic Paris	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			34 rue du Général Leclerc 2 ter rue Royale Versailles	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			219 bis boulevard Jean-Jaurès Boulogne-Billancourt	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €
			10 rue Sadi Carnot Asnières	Expertise	1.000 € l'année 1 818 € l'année 2	364 €

Rapport condensé des experts concernant l'estimation au 31 décembre 2020 de la juste valeur d'actifs immobiliers

Madame Sandrine FOUGEIROL du BOULLAY
Immobilière Dassault

9 Rond-Point des Champs-Élysées
75008 PARIS

Paris, le 11 janvier 2021

Madame,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation, au 31 décembre 2020, de la juste valeur d'actifs immobiliers, propriété de l'IMMOBILIERE DASSAULT.

1. Contexte général de la mission d'expertise

⇒ Cadre général

IMMOBILIERE DASSAULT, a approché les experts immobiliers :

- Catella Valuation
- CBRE Valuation
- JLL Valuation
- BNP Paribas Real Estate Valuation

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

Conformément aux instructions de l'IMMOBILIERE DASSAULT, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2020.

	Nombre d'actifs	Valorisation (€ H.D.) au 31/12/2020
Catella Valuation Bureaux / Commerces	4	220.605.000
CBRE Valuation Bureaux / Commerces	3	439.600.000
JLL Valuation Bureaux / Commerces / Résidentiel	12	80.100.000
BNPPRE Valuation Bureaux / Commerces / Hôtels	2	76.262.883
Total du patrimoine de l'IMMOBILIERE DASSAULT	21	816.567.833

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

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

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

⇒ Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 21 actifs en Ile-de-France. Pour cette mission, l'IMMOBILIERE DASSAULT nous a demandé de réaliser des actualisations sur pièces et des expertises avec visites. Les sites faisant l'objet d'une expertise avec visite ont été visités au deuxième semestre 2020.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2020.

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

Les actifs consistent principalement en des bureaux et des commerces.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

2. Conditions de réalisation

⇒ Éléments d'étude

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

⇒ Référentiels

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

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

⇒ Méthodologie retenue

La juste valeur des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash-Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque Expert dans les documents d'expertise remis à l'IMMOBILIERE DASSAULT.

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

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

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

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

3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2020

Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2020

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.
Les valeurs sont définies Hors Taxes - Hors Frais de vente ou Hors Droits d'enregistrement.

⇒ Juste valeur expertisée par la société CATELLA VALUATION

Juste valeur en 100 % **220.605.000 € HD**

Observations éventuelles de l'Expert : /

⇒ Juste valeur expertisée par la société CBRE VALUATION

Juste valeur en 100% : **439.600.000 € HD**

Observations éventuelles de l'Expert : /

⇒ Juste valeur expertisée par la société JLL VALUATION

Juste valeur en 100% : **80.100.000 € HD**

Observations éventuelles de l'Expert : /

⇒ Juste valeur expertisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Juste valeur en 100% : **76.262.883 € HD**

Observations éventuelles de l'Expert : /

La valeur du patrimoine de l'IMMOBILIERE DASSAULT expertisé par CATELLA VALUATION, CBRE VALUATION, JLL VALUATION et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION est résumée dans le tableau suivant :

CATELLA VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux / Commerces
Juste valeur hors droits	220.605.000 €
Juste valeur hors droits /m ²	13.450 € - 19.811 €
Taux d'actualisation	3,5% - 4,00%
Taux de croissance des flux	1,35%
Taux de rendement de marché	3,21 % - 3,75%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	3,46% - 3,78 % (effectif potentiel)
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

CBRE VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux / Commerces
Juste valeur hors droits	439.600.000 €
Juste valeur hors droits /m ²	23.235 € - 186.597 €
Taux d'actualisation	3,95% - 4,25%
Taux de croissance des flux	1,06%
Taux de rendement de marché	3,15% - 3,85%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	2,06% - 3,83%
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

JLL VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux / Commerces / Résidentiel
Juste valeur hors droits	80.100.000 €
Juste valeur hors droits /m ²	4.901 € - 31.100 €
Taux d'actualisation	3,50% - 7,10%
Taux de croissance des flux	Commerces : 1,34% / Bureaux : 1,33%
Taux de rendement de marché	2,40% - 5,75%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	-0,29% - 6,22%
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux / Commerces / Hôtels
Juste valeur hors droits	76.262.883 €
Juste valeur hors droits /m ²	6.271 € - 24.211 €
Taux d'actualisation	2,75% - 4,50%
Taux de croissance des flux	1,25% - 1,60%
Taux de rendement de marché	2,65% - 4,50%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	2,77% - 3,34%
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

Observations générales

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

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

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

CBRE VALUATION

Vincent SEGUY

Directeur

JLL VALUATION

Christophe ADAM

Directeur Expertises France

CATELLA VALUATION

Jean-François DROUETS

Président

BNP PARIABS REAL ESTATE VALUATION

Jean-Claude DUBOIS

Président

2.2.5 Situation financière

Bilan

À l'actif : la valeur du patrimoine immobilier représente 99,4% du total du bilan.

Au passif : les capitaux propres constituent 63,8% du total du bilan (dont 0,4% pour les minoritaires), les passifs non courants 26,7% et les passifs courants 9,5%.

Endettement

Le détail de l'endettement ainsi que les couvertures engagées figurent au paragraphe 3.1.6 (Note 6-11) du DEU.

Covenants bancaires

Les covenants bancaires sont très largement respectés. Le détail figure au paragraphe 3.1.6 (Note 6-12) du DEU.

2.2.6 Trésorerie et flux financiers

En milliers d'€	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres – Part groupe	520 798	418 404	375 002
Emprunts à long terme et court terme	278 661	275 877	274 387
Instruments financiers de taux à long terme et court terme	2 764	4 019	3 538
Trésorerie	37	868	693

2.3 Informations sociales et environnementales

2.3.1 Informations sociales

L'emploi

L'effectif d'IMMOBILIERE DASSAULT au 31 décembre 2020, dont l'activité est concentrée en Ile-de-France, est de dix salariés dont un apprenti et deux personnels d'immeuble.

Au cours de l'année 2020, ont été embauchés :

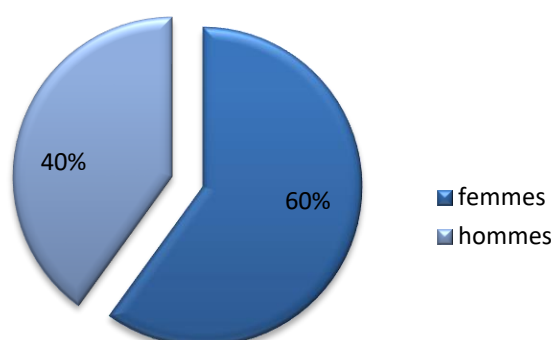
- un salarié sous contrat d'apprentissage ;
- trois salariés sous contrat à durée déterminée

Au cours de l'année 2020, sont sortis :

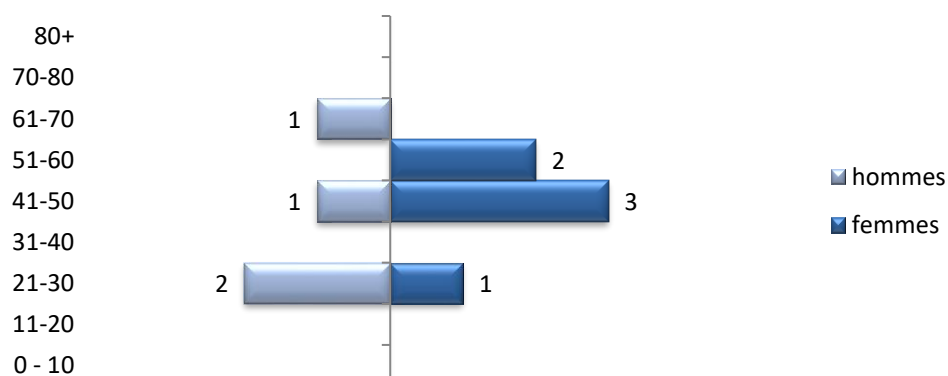
- un salarié sous contrat d'apprentissage ;
- un salarié parti en retraite ;
- quatre salariés sous contrat à durée déterminée

Les effectifs au 31 décembre 2020 se décomposent comme suit :

Répartition hommes/femmes



Répartition par tranche d'âge



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

Le système de rémunération et son évolution

Le montant 2020 de la masse salariale brute sociale d'IMMOBILIERE DASSAULT représente :

- un montant total de 487 K€ (hors indemnités de stage et provisions pour congés payés) contre 463 K€ en 2019,
- et un montant fiscal de 505 K€.

Pour la Société, le montant 2020 de la masse salariale brute sociale représente :

- un montant total de 423 K€ (hors indemnités de stage et provisions pour congés payés) contre 391 K€ en 2019,
- et un montant fiscal de 440 K€.

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

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

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

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

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

En 2020, sept salariés de la Société ont adhéré à ce plan d'épargne dont la participation collatérale représente 3,44% de la masse salariale.

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

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

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

Au 31 décembre 2020, à notre connaissance, aucun salarié d'IMMOBILIERE DASSAULT ne détient d'actions dans le capital social de cette dernière.

L'organisation du travail

IMMOBILIERE DASSAULT compte huit salariés administratifs et deux salariés non administratifs.

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

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

Dans le courant de l'année 2020, IMMOBILIERE DASSAULT n'a pas fait appel à l'intérim.

La mise à disposition de personnel par convention entre la Société et la société Groupe Industriel Marcel Dassault se poursuit depuis le 1^{er} janvier 2012.

L'absentéisme relevé au cours de l'exercice 2020 au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT a été non significatif.

Au cours de l'année 2020, en raison de la crise sanitaire le régime d'activité partielle a été mis en place.

Les relations sociales

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

- Un entretien annuel d'évaluation permettant d'apprécier les compétences, d'évaluer les attentes respectives, d'anticiper les évolutions de carrières et d'établir des projets de formation adaptée. En 2020, 100 % des effectifs présents au 31 décembre 2020 ont bénéficié de cet entretien annuel d'évaluation.
- Une analyse des entretiens annuels par le Président du Directoire permettant d'homogénéiser les évaluations, de consolider les souhaits d'évolution et de faire évoluer les compétences par des formations externes. En 2020, trois salariés ont reçu une formation soit un total de 37 heures de formation.
- En application du contrat d'assurance de prévoyance incapacité de travail souscrit par l'entreprise, IPECA, organisme assureur, n'a pas versé d'indemnités journalières complémentaires à l'entreprise au titre de l'année 2020.
- Aucun plan de réduction d'effectifs n'a été initié en 2020.

Santé et sécurité

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

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

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

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

Le DUERP a été adapté afin de prendre en compte les risques spécifiques liés aux implications de la crise sanitaire COVID-19. Ainsi, IMMOBILIERE DASSAULT a fourni à l'ensemble de son personnel des masques chirurgicaux et du gel hydroalcoolique. La Société a procédé à une sensibilisation de ses salariés aux risques et à la nécessité de respecter les gestes barrières.

Les discours et les actions de prévention COVID-19 ont été adaptés selon les métiers exercés et les lieux fréquentés.

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

La formation

Comme tous les ans, IMMOBILIERE DASSAULT s'est acquittée de ses obligations de financement de la formation professionnelle continue en procédant à un versement auprès de l'OPCO2I, opérateur de compétences sectoriel.

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

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

L'égalité de traitement

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

Concernant l'emploi des personnes handicapées au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT, aucun salarié de l'entreprise ne s'est déclaré handicapé au 31 décembre 2020. Compte tenu de son effectif, IMMOBILIERE DASSAULT n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé mais n'en demeure pas moins concernée par l'insertion des handicapés.

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

Au cours de l'année 2020, la Société a convié ses salariés à adhérer à des prestations de bien-être avec des massages relaxants, réalisés sur leur lieu de travail et pratiqués par des personnes malvoyantes ou à déficience visuelle et à des prestations sportives. Afin de protéger la santé des salariés, dans le respect des préconisations sanitaires, ces organisations présentielle ont été annulées et remplacées partiellement par la diffusion de visio-conférence.

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

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

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

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

2.3.2 Informations environnementales

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

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

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

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

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

IMMOBILIERE DASSAULT a fait réaliser des diagnostics amiante avant travaux conformément à la réglementation.

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

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

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

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

IMMOBILIERE DASSAULT a fait réaliser des diagnostics plomb avant travaux conformément à la réglementation.

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

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

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

▪ *Réglementation relative au dossier de diagnostics techniques*

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

- diagnostic amiante concernant tout type d'immeuble construit avant le 1^{er} juillet 1997, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,
- état des risques et d'informations sur les sols concernant tout type d'immeuble, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,
- diagnostic de performance énergétique concernant tout type d'immeuble, selon l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

▪ *Règlementation relative à l'annexe environnementale des baux commerciaux d'une surface supérieure 2.000 m²*

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

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

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

Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

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

- participation à des conférences juridico-sociales en matière des droits de protection de l'environnement ;
- pour les travaux d'entretien courants : utilisation de matériaux labellisés NF et si possible non polluants ;

- pour les chantiers de restructuration : appel à candidatures auprès de sociétés possédant une expérience environnementale.

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

▪ *Politique générale en matière environnementale*

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

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

En 2020, IMMOBILIERE DASSAULT s'est adjoit les conseils d'un spécialiste pour faire établir un audit et un schéma directeur énergétique sur plusieurs années de son parc immobilier en vue de répondre aux obligations du Décret tertiaire.

L'objectif d'IMMOBILIERE DASSAULT est d'obtenir progressivement une meilleure qualité environnementale de l'ensemble de ses actifs situés en région parisienne, pour répondre notamment aux exigences de réduction des consommations énergétiques en 2030, 2040 et 2050, selon les obligations du Décret tertiaire.

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

En 2020, IMMOBILIERE DASSAULT n'a ni provisionné, ni fait appel à des garanties pour risques en matière environnementale.

▪ *Pollution et gestion des déchets*

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

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

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

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

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

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

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

▪ *Changement climatique*

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

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

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

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

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

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

Bien qu'IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas de moyens pour suivre et influencer sur les consommations d'énergie des preneurs de ses actifs et par là même les émissions de gaz à effet de serre afférentes, elle se conformera aux exigences du décret tertiaire, selon les recommandations du schéma directeur établi par l'expert indépendant qui l'accompagne dans un dialogue étroit avec ses locataires.

En outre, IMMOBILIERE DASSAULT tient compte des émissions de gaz à effet de serre dans ses projets de restructuration d'actif immobilier dans un souci d'efficacité énergétique. En effet, la restructuration d'un bâtiment engendre des émissions de gaz à effet de serre lors de travaux de réaménagement (gros-œuvre, changement d'équipements techniques, matériaux). Cependant, ces émissions sont compensées car IMMOBILIERE DASSAULT choisit des sources énergétiques à faible émission de gaz à effet de serre et fait le nécessaire pour que les matériaux utilisés et les travaux réalisés permettent à terme une réduction des consommations d'énergie de l'actif réhabilité.

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

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

En 2019, la Société utilise un véhicule de société à faible émission de CO₂ (109 gCO₂/km) correspondant aux normes Euro 5 et 6, de Crit'Air 2 et non malussé.

▪ *Utilisation durable des ressources*

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

Dans le cadre de son activité, IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas de moyens permettant de contraindre les consommations d'eau, d'énergie et de gaz à effet de serre. En revanche, IMMOBILIERE DASSAULT veille à limiter les consommations d'énergie et d'eau excessives (vigilance portée aux fuites).

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

- en interne, utilisation de papier brouillon,

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

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

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

2.3.3 Informations sociétales en faveur du développement durable

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

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

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

Relations territoriales

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

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

Sous-traitance et fournisseurs

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

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

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

La Société a délégué la gestion des attestations de vigilance de ses fournisseurs auprès de la société Provigis.

Loyauté des pratiques

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

2.4 Facteurs de risques

IMMOBILIERE DASSAULT a procédé et a soumis au Comité d'audit et des risques de la Société, une revue des risques qui lui sont spécifiques et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière et ses résultats.

Les risques présentés sont propres à IMMOBILIERE DASSAULT et classés en fonction de leur impact et de la probabilité de leur survenance. Cette présentation n'est pas exhaustive dans la mesure où les risques généraux auxquels sont soumis toutes les entreprises n'y sont pas mentionnés à l'exception du risque lié à la pandémie de COVID-19 développé ci-après, ainsi que les risques inconnus ou dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du DEU.

	Impact	Probabilité de survenance
Risques liés à l'activité		
Risques liés au marché de l'immobilier d'entreprise	<i>Elevé</i>	<i>Elevé</i>
Risques liés à l'ancienneté des actifs	<i>Elevé</i>	<i>Modéré</i>
Risques administratifs liés aux travaux	<i>Modéré</i>	<i>Elevé</i>
Risques liés à l'environnement réglementaire	<i>Modéré</i>	<i>Elevé</i>
Risques liés aux acquisitions	<i>Faible</i>	<i>Modéré</i>
Risques liés à un environnement fortement concurrentiel	<i>Faible</i>	<i>Elevé</i>
Risques liés à l'exploitation		
Risques liés aux contreparties locatives	<i>Modéré</i>	<i>Modéré</i>
Risques liés au recours à des prestataires de services et à la sous-traitance	<i>Modéré</i>	<i>Modéré</i>
Risques liés à la Société		
Risque de liquidité	<i>Modéré</i>	<i>Faible</i>
Risques liés au régime des SIIC	<i>Modéré</i>	<i>Faible</i>
Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société	<i>Modéré</i>	<i>Faible</i>
Risque de taux	<i>Elevé</i>	<i>Faible</i>
Risques de contreparties financières	<i>Modéré</i>	<i>Faible</i>

Risques liés à la pandémie de COVID-19

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

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

Le Groupe est en discussion avec certains locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles ou ayant subi un arrêt administratif d'activité afin de mettre en place des mesures d'accompagnement, échelonnement des loyers et/ou abandon de loyers recommandées par les autorités, en négociant de nouveaux accords apportant ainsi des contreparties tant au bailleur qu'au locataire. Certains chantiers ont été décalés de quelques mois mais ont pu être maintenus.

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

2.4.1 Risques liés à l'activité

Risques liés au marché de l'immobilier d'entreprise

Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers et risque de vacance du fait de la détentions d'actifs immobiliers destinés à la location

Impacts

Valorisation des actifs dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3- 5- 3 des comptes consolidés

Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement analysée dans la note 6-3 des comptes consolidés

Gestion et prévention des risques

Actifs essentiellement détenus dans une perspective de long terme

Loyers quittancés issus d'engagements de location dont la durée, la dispersion et la qualité des locataires sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif

Localisation « prime » et standing des actifs

Risques liés à l'ancienneté des actifs

Accroissement de la sensibilité des actifs à la réglementation du fait de leur ancienneté et de leur vieillissement

Impossibilité technique et/ou réglementaire (Monuments Historiques par exemple) limitant la remise à niveau et/ou la mise aux normes des actifs

Limitation de la capacité des effectifs autorisés et donc de l'efficience des surfaces de bureaux

Perte d'attractivité

Impacts

Baisse des loyers nets due à l'obsolescence

Gestion et prévention des risques

Suivi technique régulier des actifs

Suivi de l'évolution des réglementations applicables par un bureau de contrôle.

Travaux de maintenance, d'amélioration et de rénovation réguliers (remise à neuf des plateaux de bureaux entre chaque locataire)

Mise en œuvre de solutions architecturales innovantes

Risques administratifs liés aux travaux

Restructuration d'un immeuble ou conduite de travaux de rénovation nécessitant l'obtention d'autorisations administratives (réglementations urbanisme et construction) qui peut entraîner

- des délais supplémentaires,
- des demandes de modification du projet, et
- le recours de tiers.

Impacts

Retards, vacances, surcoûts impactant négativement le résultat et la valorisation

Gestion et prévention des risques

Elaboration des projets de rénovation et de restructuration à l'aide de professionnels

Attention portée au calendrier et budget prévisionnel des travaux

Risques intégrés dans les taux de rendement en expertises immobilières

Risques liés à l'environnement réglementaire

Règlementation dense et évolutive applicable à l'activité conduite par le Groupe (notamment, aux différents types de baux, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement...)

Risque de mise en cause de la responsabilité en cas de non-respect des réglementations

Risque de non-respect par le locataire et par les sous-traitants des règles applicables

Accélération de l'obsolescence de certains immeubles du fait du développement des critères de performance énergétique

Impacts

Accroissement des contraintes réglementaires et des coûts liés aux mises aux normes

Dégradation des résultats

Risques d'obsolescence

Gestion et prévention des risques

Maîtrise des risques par le contrôle interne et le recours plus large à des compétences externes pour s'assurer du respect de la réglementation

Risques liés aux acquisitions

Risques liés à l'acquisition d'un actif relatifs à sa qualité intrinsèque, aux écarts de surface entre les plans et l'état locatif, aux problèmes environnementaux,

Evolution à la hausse des droits d'enregistrement

Impacts

Evolution de la valorisation

Impact sur les résultats futurs

Gestion et prévention des risques

Processus d'acquisition encadré : l'ensemble des organes de gestion et de contrôle intervient dans le processus

Recours à des experts professionnels, notamment par la réalisation d'audits techniques, juridiques et comptables approfondis

Risques liés à un environnement fortement concurrentiel

Environnement concurrentiel de l'investissement immobilier avec des acteurs nombreux et possédant des moyens d'actions supérieurs et/ou des stratégies différentes

Impacts

Non réalisation d'opération

Limitation de la croissance du cash-flow

Gestion et prévention des risques

Stratégie orientée sur l'acquisition d'actifs de qualité

Capacité de traiter des investissements complexes

2.4.2 Risques liés à l'exploitation

Risques liés aux contreparties locatives

Risques de contrepartie locative accentués par un faible nombre et/ou faible diversité de locataires et par la concentration des revenus locatifs (cf note 4 des comptes consolidés)

Risque d'insolvabilité d'un locataire ou d'évolution de la stratégie

Risque lié au non-renouvellement des baux entraînant une vacance

Risques liés à la fluctuation des loyers du fait de l'environnement concurrentiel, l'indexation, de l'encadrement des loyers d'habitation (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite Loi ALUR), de l'application de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite Loi PINEL ou d'application éventuelle de l'article L. 145-39 du Code de commerce

Impacts

Cash-flow/résultat directement impacté par la défaillance et/ou au départ d'un locataire

Baisse du taux d'occupation si vacances

Gestion et prévention des risques

Qualité du patrimoine

Diversité sectorielle des locataires, critères de sélection et garanties données par ces derniers

Suivi des états locatifs

Anticipation des échéances notamment triennales (avec renégociations anticipées et programmation de travaux permettant de revaloriser les loyers selon les actifs immobiliers et les cycles de marché)

Mise en place systématique de cautionnement, garantie bancaire à première demande ainsi que de dépôts de garantie

Contrôle de la facturation et du recouvrement des loyers et charges

Risques liés au recours à des prestataires de services et à la sous-traitance

Risque de dépendance « homme clé » par le recours à la délégation de la gestion et de l'asset management d'une partie du patrimoine

Recours à des prestataires de services et sous-traitants dans le cadre des acquisitions, des projets de rénovation des immeubles ou dans le cadre de la maintenance

Risque de défaillance des entreprises de maintenance ou de rénovation réalisant les travaux

Impacts

Perturbation de la gestion et de l'asset management en cas de départ, décès ou incapacité des hommes clés

Dérapages dans les budgets et les délais

Dégradation des loyers nets et des résultats

Gestion et prévention des risques

Reporting régulier permettant de rester au plus près de la gestion déléguée et possibilité de reprendre la gestion directe des actifs sous délégation d'asset management ou changer de prestataire

Processus d'appel d'offres dans le choix des prestataires / pluralité des intervenants

Suivi rigoureux des prestations fournies

2.4.3 Risques liés à la Société

Risque de liquidité

Risque de ne pouvoir bénéficier de ressources financières nécessaires à la poursuite de son activité et de son développement

Impacts

Limitation dans la réalisation d'opérations

Gestion et prévention des risques

Surveillance régulière assurée dans le cadre de plans pluriannuels de financement par la mise en place de crédits revolving ou non, et à court terme par le recours éventuel à la ligne de découvert

Marge de sécurité en disposant de lignes de crédit non tirées

Risques liés au régime des SIIC

Risque de perte du régime fiscal SIIC en cas de non-respect des diverses conditions applicables entraînant la sortie du régime et le paiement consécutif d'un complément d'impôt (cf note 3-5-16 des comptes consolidés)

Impacts

Dégradation des résultats par l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés

Gestion et prévention des risques

Suivi régulier des conditions permettant de bénéficier du régime d'exonération (niveau de participation, obligations de distribution...)

Le complément d'impôt payable en cas de sortie du régime SIIC est moins pénalisant pour la Société depuis le 1^{er} janvier 2017

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

Le groupe familial DASSAULT (composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et des autres membres de la famille DASSAULT) est actuellement actionnaire majoritaire de la Société

Les décisions d'assemblée générale prises à la majorité sont aussi votées par le groupe familial DASSAULT lorsqu'il a droit de vote

Impacts

Fluctuation du cours de bourse en cas de changement de l'actionnaire de contrôle

Modification des règles de gouvernance

Gestion et prévention des risques

Détention par l'actionnaire majoritaire dans le cadre d'une politique de détention à long terme

Respect du Code MiddleNext

Risque de taux

Risque de variation des taux d'intérêts de marché lié à l'endettement financier à taux variable (représentant près de 69% de l'endettement) et à long terme (cf note 5-3 des comptes consolidés)

Impacts

Hausse des frais financiers

Dégradation du résultat financier

Impact sur les taux de rendement permettant la valorisation des immeubles

Gestion et prévention des risques

Couverture de la dette bancaire à taux variable, dans la mesure du possible, en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixes (cf note 6-12 des comptes consolidés)

Risque de contreparties financières

Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant des lignes de crédit et/ou des instruments de couvertures au groupe

Impacts

Perte de bénéfice des couvertures
Dégradation de la situation financière

Gestion et prévention des risques

Mise en concurrence réalisée pour tout opération financière significative
Maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants dans la sélection
Réalisation des opérations financières, notamment de couverture de risque de taux réalisées avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant les partenaires financiers
Absence d'une unique contrepartie bancaire
Risque de contrepartie désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13.

2.4.4 Assurances et couvertures des risques

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

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

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

- les assurances de responsabilité civile
- les assurances de dommages

Les assurances de responsabilité civile

Police couvrant la Responsabilité Civile Générale

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que peut encourir IMMOBILIERE DASSAULT du fait de dommages imputables à ses activités sont garanties par une police souscrite auprès de Generali, par le biais d'un contrat cadre permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque. Le plafond de garantie s'élève en tous dommages confondus à 8.000.000 € par sinistre.

Police couvrant l'activité de gestion locative

La Société est assurée auprès de Generali à concurrence de 2.500.000 € par sinistre ou 4.500.000 € par année d'assurance en responsabilité civile professionnelle tous dommages confondus.

Police couvrant la Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux et Dirigeants

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

Les assurances de dommages

Les biens immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT sont assurés dans le cadre d'une police unique Dommages aux Biens « Tous risques sauf », souscrite auprès de la Compagnie AXA France, depuis le 1^{er} janvier 2021, par le biais d'un contrat permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité

de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque. La limitation contractuelle d'indemnité s'élève à 60.000.000 € par sinistre pour toutes les adresses de risques hors Passage Jouffroy et 10.000.000€ par sinistre pour le Passage Jouffroy.

2.5 Contrôle interne et gestion des risques

2.5.1 Référentiel, objectifs et limites

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

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

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

La gestion des risques contribue ainsi à :

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

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

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

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

La direction générale et le Directoire ont la charge de définir, d'impulser et de surveiller le dispositif de contrôle interne.

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

La Société dispose de systèmes d'information adaptés à son activité et notamment d'une comptabilité analytique par site permettant de réaliser un contrôle budgétaire précis et d'analyser les écarts entre budget et réalisation.

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

- les Commissaires aux comptes de la Société qui effectuent chaque année un contrôle de la Société dans le cadre de leur mission légale d'audit des comptes individuels et consolidés ;
- les experts ou prestataires qualifiés qui procèdent à des contrôles techniques ou à la maintenance des installations dans le cadre de la gestion immobilière :
 - sur la sécurité incendie ;
 - sur les risques pour la santé liés à l'amiante et au risque d'exposition au plomb ;

- sur la sécurité des personnes en ce qui concerne la vérification des ascenseurs ;
- et d'une façon plus générale sur un certain nombre d'installations techniques.
- les experts qui procèdent semestriellement à la valorisation des actifs du portefeuille ;
- et si besoin l'assistance de conseils externes spécialisés (avocats, notaires, bureaux de contrôle, bureau d'étude).

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

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

2.5.3 Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière

Les risques liés à la production de données financières et comptables sont maîtrisés par le dispositif de contrôle interne suivant :

- une veille régulière concernant les éléments nouveaux susceptibles d'entraîner des effets significatifs sur les comptes ou présentant une difficulté d'interprétation ainsi que des nouvelles obligations en termes de normes comptables ;
- la mise en place de systèmes d'information comptable et financier reposant sur des outils informatiques adaptés aux activités du Groupe ;
- une concertation éventuelle avec les Commissaires aux comptes préalablement à la date de clôture pour examiner les points délicats de la clôture ;
- un contrôle régulier de toutes les étapes d'élaboration des comptes annuels et consolidés par un responsable comptable à un niveau de contrôle supplémentaire ;
- une relecture de la plaquette par une tierce personne du service de comptabilité ;
- un contrôle final par les Commissaires aux comptes et une revue par les membres du Directoire ;
- une analyse de l'information comptable et financière par le Comité d'audit et des risques.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier est la Société et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

2.6 Perspectives d'avenir

2.6.1 Perspectives immédiates

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

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

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

Malgré une année 2020 difficile en raison de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques, IMMOBILIERE DASSAULT a porté une attention toute particulière au travail d'asset management à effectuer afin de maintenir le niveau élevé de valorisation de ses actifs.

2.6.2 Stratégie et objectifs à long terme

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

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

Notamment, elle entend adopter une démarche prospective visant à améliorer l'empreinte environnementale de son patrimoine, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

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

En date du 8 mars 2021, la Société a signé une promesse de vente de l'immeuble 83, avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92), pour un montant, prix net vendeur, supérieur à la dernière expertise de cet actif, telle qu'elle ressort dans l'ANR au 31 décembre 2020.

2.8 Opérations sur les actions

2.8.1 Répartition du capital social et des droits de vote au 31 décembre 2020

	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale	
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 719 596	55,24%	3 719 596	55,24%	3 719 596	55,27%
Famille DASSAULT	307 488	4,57%	307 488	4,57%	307 488	4,57%
Sous-total groupe familial DASSAULT	4 027 084	59,81%	4 027 084	59,81%	4 027 084	59,84%
FFP Invest	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,80%
Sous-total FFP	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,80%
HORIZON SAS	615 905	9,15%	615 905	9,15%	615 905	9,15%
Sous-total groupe familial H. SEYDOUX	615 905	9,15%	615 905	9,15%	615 905	9,15%
Contrat de Liquidité (*)	3 939	0,06%	3 939	0,06%		
Autres / Public	754 082	11,20%	754 082	11,20%	754 082	11,21%
TOTAL	6 733 655	100%	6 733 655	100%	6 729 716	100%

(*) les actions auto-détenues par la Société ne peuvent pas donner droit à dividendes et sont privées du droit de vote dans les assemblées générales conformément aux dispositions de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

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

L'Assemblée générale du 12 mai 2020, dans sa 11^{ème} résolution, a autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions. A cet effet, l'Assemblée générale a donné une délégation de pouvoirs au Directoire pour déterminer les modalités du programme de rachat, celui-ci devant porter sur un maximum de 673.365 actions, soit 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 12 mai 2020.

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

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

- et d'annuler des actions.

L'Assemblée générale ordinaire du 12 mai 2020 a fixé le prix maximum de rachat à 110 € par action et limité le montant global de l'opération à 74.070.150 €.

La durée du programme a été fixée à dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale ordinaire du 12 mai 2020, soit jusqu'au 11 novembre 2021. En vertu de l'article L.225-209 nouvellement codifié L.22-10-62 du Code de commerce, les actions acquises dans le cadre du programme de rachat ne pourront être annulées que dans la limite de 10 % du capital sur une période de vingt-quatre mois.

Tableau de déclaration synthétique :

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 :	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 1 ^{er} janvier 2021	6.733.655
Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe ou indirecte au début du programme (en titres et en pourcentage)	2.543 / 0,04 %
Informations cumulées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 :	
Nombre de titres achetés	9.788
Nombre de titres vendus	8.392
Nombre de titres transférés	0
Nombre de titres annulés	0
Rachat auprès de personnes détenant plus de 10 % du capital ou des dirigeants	0
Nombre de titres détenus en portefeuille au 31 décembre 2020	3.939
Valeur comptable (coût d'achat) du portefeuille	238.907.66 €
Valeur de marché du portefeuille (sur la base du cours moyen de décembre 2020)	236.694,51 €

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

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

Au 31 décembre 2020 les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 3.939 titres
- 155.722,34 € en espèces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a procédé au rachat de 9.788 actions à un cours moyen de 62,93 € de même qu'à la vente de 8.392 actions à un prix moyen unitaire de 68.27 € dans le cadre du contrat de liquidité.

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

Répartition par objectifs des opérations d'achat d'actions réalisées au 31 décembre 2020 :

Objectifs de rachat	Nombre de titres	Prix des actions ainsi acquises	Volume d'actions utilisé pour ces finalités
Animation du marché ou de la liquidité dans le cadre du contrat de liquidité	3.939	60,65	100%
Couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions	N/A	N/A	N/A
Annulation des titres acquis	N/A	N/A	N/A

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

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

Néant

2.9 Dividendes

2.9.1 Politique de distribution des dividendes

Immobilière Dassault a opté pour le régime SIIC et est donc soumise à une obligation légale de distribution minimum. Le niveau de distribution de la Société respecte a minima la réglementation mais la Société se réserve la possibilité de proposer un niveau de distribution supérieur.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, il a été distribué en 2018 un dividende de 1,24 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 41,48 €. 181.892 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.417.114 à 6.599.006.

Le versement en numéraire au titre du dividende pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 0,4 M€.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, il a été distribué en 2019 un dividende de 1,24 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 57,30 €. 134.649 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.599.006 à 6.733.655.

Le versement en numéraire au titre du dividende pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 0,5 M€.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il a été distribué et versé en numéraire en 2020 un dividende global de 8.349.732,20 €, soit 1,24 € par action.

2.9.2 Projet d'affectation du résultat - Distribution de dividendes

Il sera proposé à l'Assemblée générale devant se tenir le 5 mai 2021 d'imputer la perte de l'exercice 2020 qui s'élève à 10.175.297,34 € sur le compte « Report à nouveau » de la façon suivante :

- perte de l'exercice.....	- 10.175.297,34 €
- imputée sur le compte « Report à nouveau » créditeur de.....	26 327 744,07 €
Les sommes distribuables s'élevant ainsi à.....	16.152.446,73 €

Distribution proposée :

▪ distribution d'un dividende (1 € / action).....	6 733 655 €
▪ au report à nouveau	9 418 791,73 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 16.152.446,73 € à un montant de 9 418 791,73 €.

Il sera donc proposé à l'Assemblée Générale de distribuer aux actionnaires un dividende brut de 1 € par action (sur la base d'un capital composé de 6.733.655 actions).

Le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 11 mai 2021.

Ce dividende n'ouvre pas droit, pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3° du Code général des impôts en cas d'option pour le taux progressif.

Il sera enfin proposé à l'Assemblée générale de prévoir que les dividendes afférents aux actions propres détenues par la Société au jour de la mise en distribution (lesquelles n'ont pas droit à dividendes), devront être affectés au compte « Report à nouveau ».

2.10 Modification des statuts

Il sera proposé à l'Assemblée générale extraordinaire de la Société appelée à se tenir le 5 mai 2021 de modifier l'article 22 – Assemblée générale des statuts de la Société afin de permettre le recours au vote à distance préalable à l'Assemblée générale par la voie électronique.

2.11 Autres informations

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

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demanderons de bien vouloir approuver les charges visées à l'article 39-4 dudit Code, engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et s'élevant à 2.064,88 €.

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

Article D.441 I 1° du Code de commerce : factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Art. D. 441 I 2° du Code de commerce : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	32					13	0						28
Montant total des factures concernées TTC	169 K€	116 K€	7 K€	0 K€	7 K€	130K€	0 K€	79 K€	6 K€	3 K€	418K€		506 K€
% du montant total des achats de l'exercice TTC	8,26%	5,64%	0,34%	0,00%	0,33%	6,31%							
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,00%	0,51%	0,04%	0,02%	2,68%		3,24%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues													
Montant total des factures exclues TTC													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – art. L. 441-6 ou L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement													

2.11.3 Participations et succursales

La Société détient la totalité du capital et des droits de vote de la société SCI 61 Monceau (voir paragraphes 1.2.1, 2.2.3 et 3.1.6 (note 3-3) du DEU).

La Société détient 95,09% du capital et des droits de vote de la société C.P.P.J. qui détient treize actifs immobiliers et une participation de 11,26% dans la SCI 1 Faubourg Saint Honoré (voir paragraphes 1.2.1, 2.2.3 et 3.1.6 (note 3-3) du DEU).

La Société ne détient aucune succursale.

2.11.4 R & D, brevets et licences

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

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

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

3. INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2020

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2020

3.1.1 Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Actifs incorporels	6-1	3	5
Actifs corporels	6-2	114	193
Immeubles de placement	6-3	812 496	708 917
Actifs financiers non courants	6-4	3 275	3 321
Autres actifs non courants	6-5	411	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		816 299	712 435
Créances clients	6-6	3 134	4 050
Actifs financiers courants	6-7	164	214
Autres actifs courants	6-8	1 556	2 903
Trésorerie	6-9	37	868
TOTAL ACTIFS COURANTS		4 892	8 035
Actifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		821 191	720 471
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 075	41 075
Primes d'émission		71 122	71 122
Actions propres	6-10	-239	-160
Réserves et résultats consolidés		408 840	306 368
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		520 798	418 404
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 422	3 796
TOTAL CAPITAUX PROPRES		524 220	422 200
Partie à long terme des emprunts	6-11	213 998	270 755
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	1 240	4 019
Provisions non courantes	6-13	67	63
Autres passifs non courants	6-14	3 798	5 829
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		219 103	280 665
Dettes fournisseurs	6-15	2 215	2 776
Partie à court terme des emprunts	6-11	64 663	5 122
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	1 523	0
Provisions courantes	6-13	829	686
Autres passifs courants	6-16	8 637	9 021
TOTAL PASSIFS COURANTS		77 867	17 605
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		821 191	720 471

(1) soit 77,34 € par action au 31 décembre 2020 et 62,14 € au 31 décembre 2019.

3.1.2 Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	6-17	20 086	20 758
Charges liées aux immeubles	6-18	-3 446	-2 540
Loyers nets		16 640	18 219
Autres revenus	6-19	286	213
Frais de structure	6-20	-1 783	-1 707
Autres produits et charges opérationnels	6-21	-882	-1 362
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		14 262	15 363
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		111 927	41 271
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-11 773	-5 911
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-22	100 154	35 360
RESULTAT OPERATIONNEL		114 416	50 723
Coût de l'endettement net	6-23	-5 210	-5 049
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-24	1 255	-480
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-25	-42	-934
RESULTAT NET AVANT IMPOT		110 419	44 260
Impôts	6-26	-11	-11
RESULTAT NET		110 408	44 249
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-374	373
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		110 782	43 876
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	16,46	6,52
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	16,46	6,57

3.1.3 Etat du résultat global

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		110 408	44 249
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		110 408	44 249
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		110 782	43 876
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-374	373
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	16,46	6,52
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	16,46	6,57

3.1.4 Etat des variations de capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
(en milliers d'euros)							
Au 1er janvier 2019	40 254	64 236	-137	270 649	375 002	3 423	378 425
Résultat net	0	0	0	43 876	43 876	373	44 249
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				43 876	43 876	373	44 249
Actions propres	0	0	-23	25	2	0	2
Dividendes	821	6 894	0	-8 182	-467	0	-467
Autres	0	-8	0	0	-8	0	-8
Au 31 décembre 2019	41 075	71 122	-160	306 368	418 404	3 796	422 200
Résultat net	0	0	0	110 782	110 782	-374	110 408
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				110 782	110 782	-374	110 408
Actions propres	0	0	-79	36	-43	0	-43
Dividendes	0	0	0	-8 346	-8 346	0	-8 346
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 31 décembre 2020	41 075	71 122	-239	408 840	520 798	3 422	524 220

3.1.5 Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		110 782	43 876
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-374	373
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-22	-100 154	-35 360
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-24	-1 255	480
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-25	42	934
Amortissements et provisions nettes		1 800	1 008
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		10 841	11 310
Variation des clients		-174	-80
Variation des autres actifs (courants, non courants)		195	-771
Variation des fournisseurs		-99	161
Variation des autres passifs (courants, non courants)		546	-792
Variation du besoin en fonds de roulement		468	-1 482
Flux net de trésorerie généré par l'activité		11 309	9 828
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	-1
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-3	-27
Décaissements liés aux immeubles de placement		-6 586	-9 211
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		54	6
Trésorerie nette / acquisitions & cessions de filiales		0	-1 241
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-6 535	-10 473
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		0	7 707
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-29	-8 346	-8 182
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		-43	2
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-11	5 693	10 792
Remboursement d'emprunts	6-11	-2 475	-10 475
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-11	-72	-51
Intérêts courus	6-11	298	318
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-4 945	111
VARIATION DE TRESORERIE		-171	-533
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-9	-2 279	-1 745
Variations de trésorerie		-171	-533
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-9	-2 450	-2 279

3.1.6 Annexe aux comptes consolidés

1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 8 mars 2021, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2020 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques de l'exercice

Impact de l'épidémie de coronavirus

Pendant les mesures de confinement instaurées par le gouvernement, le Groupe a assuré la continuité de son activité grâce au télétravail et à une permanence physique restreinte, afin de conserver une relation étroite avec ses clients locataires.

Sur la valorisation du patrimoine

La crise sanitaire et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier.

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

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

Sur l'activité

Les mesures de restriction prises en France pour lutter contre la propagation du virus Covid-19 ont entraîné une forte restriction de l'activité commerciale pendant les périodes de confinement entre le 17 mars 2020 et le 11 mai 2020 et depuis le 30 octobre 2020. De plus, l'activité hôtelière ainsi que celle des lieux culturels a fortement été impactée par ces restrictions.

Le Groupe a engagé des discussions avec ses locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles ou ayant subi un arrêt administratif d'activité afin de mettre en place des mesures d'accompagnement, échelonnement des loyers et/ou abandon de loyers. Malgré cela, la situation de certains locataires restant très fragile, l'appréciation du risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique, a conduit le Groupe à déprécier des créances clients pour un montant de 1,1 M€.

Les revenus locatifs et le résultat opérationnel courant ont en conséquence été impactés.

Sur les travaux

Conséquence de la crise sanitaire et de l'arrêt des chantiers au cours du 1^{er} confinement, le calendrier des travaux a été décalé de quelques mois.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, augmente de 102.394 K€ en part groupe pour s'établir à 520.798 K€ au 31 décembre 2020, soit une progression de 24,5 %.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 77,34 € au 31 décembre 2020; il était à 62,14 € à fin 2019.

Baux

Fin juin 2020, la Société a signé de nouveaux accords avec le locataire actuel CHRISTIAN DIOR COUTURE du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet - Paris 8^{ème} pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans et à effet du 1^{er} janvier 2021.

Le projet de restructuration de cet immeuble, initialement prévu pour la période 2021-2023, est ainsi abandonné.

Fin juillet 2020, la Société a signé un bail avec la société RH Paris (Restoration Hardware) sur l'immeuble du 23 avenue des Champs-Élysées - Paris 8^{ème} à effet du 1^{er} février 2021, d'une durée ferme de 12 ans et assorti d'une promesse de renouvellement sur une période de 9 ans.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a voté le 12 mai 2020 un dividende à 1,24 € par action, soit 8,3 M€ au total.

3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

En application du règlement CE N°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du Groupe sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêt.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1^{er} janvier 2020 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : « réforme des taux d'intérêt de référence » ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif » ;
- Amendements limités à IFRS 3 : « définition d'une entreprise » ;
- Amendement à IFRS 16 « allègements de loyers liés au covid-19 ».

Ces textes n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne et non applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2020 sont les suivants :

- IFRS 17 : « contrats d'assurance » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018-2020 ;
- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – classement des passifs en tant que courants et non courants » ;
- Amendements à IAS 16 « immobilisations corporelles – produits générés avant l'utilisation prévue » ;
- Amendements à IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat » ;
- Amendements à IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39 « Réforme des taux de référence – Phase 2 ».

L'application de ces normes et amendements n'aurait pas eu d'effet sur les comptes s'ils avaient été appliqués sur l'exercice.

3-2 Choix comptables et estimations

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

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que le Groupe fait procéder à un certain nombre d'estimations et retient certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'Annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises semestrielles indépendantes et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêts (swaps) est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.

Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash-flow.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3 – Immeubles de placement ;

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-12).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre et couvrent une période de 12 mois.

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de ses filiales, la SCI 61 Monceau et C.P.P.J., consolidées en intégration globale.

Les retraitements des comptes sociaux sont effectués dès lors qu'ils ont une incidence significative afin de présenter des comptes consolidés homogènes.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées du Groupe et les profits en résultant sont éliminés.

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts 2020	% d'intérêts 2019
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (2)	812 741 643	IG	France	95,09%	95,09%

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

(2) Le siège social est situé au 71-73, Avenue des Champs Elysées Paris 8ème.

3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue ainsi :

- Une entité détenant un immeuble de placement ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3, c'est-à-dire, un ensemble intégré d'actifs et de processus géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne répondent pas à cette définition, l'opération ne peut être considérée comme un regroupement d'entreprises ;
- Pour les acquisitions de titres qui ne constituent pas des regroupements d'entreprises, l'opération est considérée comme une acquisition d'actifs isolés. En conséquence, les acquisitions d'immeubles effectuées à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens d'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

Ces acquisitions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. L'amortissement est calculé de façon linéaire en fonction de la durée d'utilité. Les principales durées d'utilité sont :

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| ➤ Matériel de bureau et informatique | 4 ans |
| ➤ Mobilier de bureau | 10 ans |

3-5-3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à chaque clôture à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat opérationnel sur les lignes « Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement » ou « Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement » et sont calculées de la manière suivante :

Variation de juste valeur = valeur de marché à la clôture de l'exercice (ou de la période) - valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - acquisitions + cessions - coût de remplacement des immeubles de placement (travaux) - coûts d'éviction - coûts directs initiaux des contrats de location.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent et est comptabilisé en résultat opérationnel sur la ligne « Résultat des cessions d'immeubles de placement ».

Le résultat de cession est toutefois retraité des éventuels travaux réalisés jusqu'à la vente et des coûts initiaux des contrats de location non amortis à la date de cession.

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors droits.

Méthodologie d'expertise

Chacun des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a été expertisé au 31 décembre 2020 soit par CATELLA Valuation Advisors, soit par CBRE Valuation, soit par BNP Paribas Real Estate, soit par JLL Expertises, aux fins de procéder à leur estimation, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an (sauf prise de participation - share deal).

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association), aux principes de (RICS) « the Royal Institution of Chartered Surveyors » et à la définition de la juste valeur selon IFRS 13.

Le Groupe respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel, « quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- La désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à l'évaluation ;
- Lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- L'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société, sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Deux contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés, à effet du 1^{er} octobre 2018, soit à compter des expertises du 31 décembre 2018 avec les sociétés CATELLA Valuation Advisors et CBRE Valuation, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers des sociétés Immobilières Dassault et SCI 61 Monceau. Deux contrats cadre d'une durée de 2 ans ont été signés avec les sociétés BNP Paribas Real Estate et JLL Expertises, à compter des expertises du 31 décembre 2019, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J.

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2021.

La juste valeur des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque expert dans les documents d'expertise remis au Groupe.

La valeur finale retenue est généralement une moyenne de ces trois méthodes. Toutefois, l'expert peut décider de privilégier une seule méthode qui se révélerait plus pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,50% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendements et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les experts évaluateurs n'ont pas identifié d'utilisation optimale (« high and best use ») autre que celle pratiquée par le Groupe.

3-5-4 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement :

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.
- Les Valeurs Mobilières de Placement (actions et obligations) sont valorisées à la juste valeur. Les variations de juste valeurs sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».
- La participation dans la SCI Saint-Honoré détenue à 11,26% par la société C.P.P.J.

Participation dans la SCI Saint-Honoré

C.P.P.J. détient 11,26% de la SCI Saint-Honoré propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré. Cette participation est valorisée à sa juste valeur (Actif Net Réévalué) sur la base d'expertises semestrielles. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».

Actions propres

La Société a souscrit le 20 juillet 2006 un contrat de liquidité avec la société ODDO Corporate Finance.

Le contrat est conforme aux dispositions :

- Du Règlement 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive 2003/6/CE (la directive Abus de marché) en ce qui concerne

les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers;

- Des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce ;
- Du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers;
- De la charte de déontologie établie par l'association française des entreprises d'investissement (AFEI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1^{er} avril 2005.

Selon les termes de ce contrat, ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'Assemblée Générale.

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 3.939 actions propres (soit 0,06 % des actions) pour un montant total de 239 K€ au 31 décembre 2020.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions à la date de clôture sont classées en « Actifs financiers courants ».

3-5-5 Créances clients

Les créances clients correspondent notamment aux loyers à recevoir et aux étalements des franchises de loyer.

Les créances clients, dont les échéances correspondent aux pratiques générales du secteur, sont reconnues et comptabilisées à leur juste valeur qui correspond à leur valeur nominale de facturation.

Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; le cas échéant une provision pour dépréciation est constituée sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

3-5-6 Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités en banque.

Pour les besoins de l'état des flux de trésorerie, la trésorerie est nette des concours bancaires courants et des découverts bancaires.

3-5-7 Subventions publiques

Les subventions publiques sont comptabilisées en résultat net sur les périodes au titre desquelles l'entité comptabilise en charges les coûts liés que les subventions sont censées compenser.

Dans le cas des subventions publiques liées à des actifs (notamment des travaux), elles sont considérées comme des produits différés et comptabilisées en « autres passifs » et reprises en résultat en fonction de l'avancement des travaux.

3-5-8 Emprunts portant intérêts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu, net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts.

Les emprunts à court terme sont exigibles dans le délai d'un an maximum.

3-5-9 Instruments financiers dérivés et opérations de couverture

Le Groupe utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts par la souscription de swaps et de floors.

Ces contrats ont été souscrits auprès d'établissements bancaires de premier rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments aux dates d'arrêtés comptables retenue par la Société est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes.

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

Concernant ces contrats, la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

3-5-10 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers.

3-5-11 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Cette rubrique comprend les engagements dont l'échéance ou le montant sont incertains, découlant de restructuration, de risques environnementaux, de litiges et d'autres risques.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée en charge financière.

3-5-12 Avantages sociaux

La norme IAS 19 révisée impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, treizième mois, abondement) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

L'engagement relatif aux indemnités de départs à la retraite fait l'objet d'une provision au bilan.

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

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme.

Le Groupe ayant eu en moyenne sur la période dix salariés, l'impact des gains et pertes actuariels n'est pas significatif au regard des comptes du Groupe. En conséquence, ils ne sont pas dissociés du reste de l'engagement.

3-5-13 Loyers nets

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats en cours ; ils sont composés :

- Des loyers et indemnités d'occupation quittancés majorés ou minorés de l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des avantages économiques (franchises, participation aux travaux du locataire) octroyés contractuellement par le Groupe au preneur pendant la durée ferme du bail ;
- Des éventuelles indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance ;
- Des droits d'entrées perçus par le bailleur qui s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs augmentés des charges et taxes refacturées et des indemnités autres que des indemnités de résiliation, diminués des charges liées aux immeubles.

3-5-14 Commission de performance

La commission de performance est évaluée initialement à la juste valeur du montant que l'on s'attend à payer et étalée sur la durée de la période de service.

A chaque clôture et tout au long de la période de service, la commission de performance est réévaluée à sa juste valeur.

Elle est comptabilisée en « autres passifs non courants » et en « autres produits et charges opérationnels ».

3-5-15 Contrats de location

Les contrats de location, tels que définis par la norme IFRS 16 « Contrats de location », sont comptabilisés au bilan, ce qui se traduit par la constatation :

- D'un actif qui correspond au droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat ;
- D'une dette au titre de l'obligation de paiement.

Evaluation du droit d'utilisation des actifs

A la date de prise d'effet d'un contrat de location, le droit d'utilisation est évalué à son coût et comprend :

- Le montant initial de la dette auquel sont ajoutés, s'il y a lieu, les paiements d'avance faits au loueur, nets le cas échéant, des avantages reçus du bailleur ;
- Le cas échéant, les coûts directs initiaux encourus par le preneur pour la conclusion du contrat. Il s'agit des coûts marginaux qui n'auraient pas été engagés si le contrat n'avait pas été conclu ;
- Les coûts estimés de remise en état et de démantèlement du bien loué selon les termes du contrat.

Le droit d'utilisation est amorti sur la durée du contrat. Il est comptabilisé en « actifs corporels ».

La charge d'amortissement est comptabilisée en « frais de structure ».

Evaluation de la dette de loyer

A la date de prise d'effet du contrat, la dette de location est comptabilisée pour un montant égal à la valeur actualisée des loyers sur la durée du contrat.

L'évolution de la dette liée au contrat de location est la suivante :

- Elle est augmentée des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette ;
- Et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est comptabilisée en emprunts.

La charge d'intérêts est comptabilisée en « coût de l'endettement net ».

3-5-16 Impôts : options pour le régime SIIC

La Société a opté depuis le 1^{er} janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). SCI 61 Monceau, filiale de la Société, acquise le 26 novembre 2014, est une société civile en transparence fiscale.

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale et en conséquence aucun impôt différé n'est constaté. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

La société C.P.P.J. filiale à 95,09% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition pour le régime de l'article 208 C, II du code général des impôts.

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

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

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report pour les différences temporelles existantes à la clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable. Ils

sont déterminés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1^{er} janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

3-5-17 Actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

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

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

4. Secteurs opérationnels

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

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

Au 31 décembre 2020, trois locataires ont des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe.

5. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

5-1 Le risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois, cette exposition est atténuée compte tenu :

- Que les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme,
- Que les loyers quittancés sont issus d'engagements de location dont la durée, la dispersion et la qualité des locataires sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif,
- De la localisation « prime » et du standing des actifs.

Les actifs sont valorisés dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3-5-3 et la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement est analysée dans la note 6-3.

Dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique, les impacts relatifs au risque de marché immobilier sont décrits dans les faits caractéristiques.

5-2 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance régulière. Elle est assurée dans le cadre de plans pluriannuels de financement par la mise en place de crédits revolving et, à court terme par le recours éventuel à la ligne de découvert mise en place.

Au 31 décembre 2020, le Groupe a une trésorerie nette de -2.450 K€ et 24.891 K€ de lignes de crédit non tirées.

Les crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur ou égal à 50%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur ou égal 2;
- Ratio dette sécurisée inférieur ou égal 25% ;
- Valeur du patrimoine supérieure ou égale à 450 millions d'euros.

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-11).

Les crédits dont bénéficie la société C.P.P.J. sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 55% pour le crédit du 13/05/2016;
- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 60% pour le crédit du 06/09/2018 jusqu'au 31/12/2020 puis inférieur à 55% jusqu'à l'échéance.

La société C.P.P.J. respecte au 31 décembre 2020 le ratio LTV.

La société C.P.P.J. a obtenu une facilité de caisse de 1,5 M€ jusqu'au 31 décembre 2021.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-11.

5-3 Le risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable (qui représente près de 69% de l'endettement) et à long terme.

La dette bancaire à taux variable est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-12). Ainsi au 31 décembre 2020, 81% du crédit revolving du Groupe est couvert.

5-4 Le risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le Groupe avec ses partenaires financiers, il est exposé au risque de contrepartie.

Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant les partenaires financiers.

Le Groupe n'est pas matériellement exposé à une unique contrepartie bancaire.

Le risque de contrepartie est désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13.

5-5 Le risque de contreparties locatives

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs.

Toutefois, la qualité du patrimoine, la diversité sectorielle des locataires, les critères de sélection, les garanties fournies par ces derniers permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul ces dernières années.

Néanmoins, dans le contexte évolutif de la pandémie COVID-19 et conformément aux incitations du gouvernement, le Groupe a engagé des discussions avec les locataires rencontrant des difficultés ponctuelles ou ayant subi un arrêt administratif d'activité, afin de mettre en place des mesures d'accompagnement.

Dans l'attente du dénouement effectif de certaines négociations, des dépréciations sur créances à hauteur de 1,1 M€ ont été constituées.

5-6 Le risque de taux de change

Le Groupe opère en zone euro. Il n'est donc pas exposé au risque de taux de change.

6. Notes et commentaires

6-1 Actifs incorporels

(en milliers d'euros)	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1^{er} janvier 2019	0	5	6
Acquisitions	1	0	1
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
Au 31 décembre 2019	1	4	5
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
Au 31 décembre 2020	0	3	3
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-6	-97
Au 31 décembre 2020	0	3	3
Au 1^{er} janvier 2019			
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-4	-93
	0	5	6
Au 31 décembre 2019			
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-5	-95
	1	4	5

6-2 Actifs corporels

(en milliers d'euros)	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2019	0	48	0	49
Impact IFRS 16 au 1 ^{er} janvier 2019	0	0	197	197
Acquisitions	3	5	19	27
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-8	-72	-80
Au 31 décembre 2019	3	45	145	193
Acquisitions	3	0	0	3
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-8	-72	-82
Au 31 décembre 2020	5	37	72	114
Valeur brute	18	83	216	317
Amortissement cumulé	-13	-47	-144	-204
Au 31 décembre 2020	5	37	72	114
Au 1^{er} janvier 2019				
Valeur brute	12	78	0	90
Amortissement cumulé	-12	-30	0	-42
	0	48	0	49
Au 31 décembre 2019				
Valeur brute	15	83	216	315
Amortissement cumulé	-12	-38	-72	-122
	3	45	145	193

6-3 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2019	662 709
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux) (1)	11 122
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-275
Ajustements des justes valeurs	35 360
Au 31 décembre 2019	708 917
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	3 888
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-463
Ajustements des justes valeurs	100 154
Au 31 décembre 2020	812 496

(1) Les coûts de remplacement concernent principalement les immeubles du 16 rue de la Paix, du passage Jouffroy, du 22 rue Chauchat et du 2 rue Lepic.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	302 € - 4 750 €	1,50% - 5,75%	2,25% - 5,75%	2,75% - 7,10%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

Valeur du patrimoine hors droits (1)

-5 €/m2 bureau	+5 €/m2 bureau
-5%/m2 commerce	+5%/m2 commerce

Valeur locative de marché (VLM)

811 883

821 463

-15 bps

+15 bps

Taux de rendement initial

849 771

786 725

Taux de rendement de sortie

818 109

807 238

Taux d'actualisation

814 686

810 262

(1) Incluant la participation dans l'actif Faubourg Saint-Honoré.

6-4 Actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)

	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SCI St-Honoré	Total
Au 1^{er} janvier 2019	49	52	4 163	4 264
Augmentations	0	0	0	0
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-935	-935
Transferts	-9	0	0	-9
Au 31 décembre 2019	40	52	3 228	3 321
Augmentations	0	4	0	4
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-42	-42
Transferts	-9	0	0	-9
Au 31 décembre 2020	31	57	3 187	3 275
Valeur brute	31	57	3 187	3 275
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2020	31	57	3 187	3 275

Au 1^{er} janvier 2019

Valeur brute	49	52	4 163	4 264
Dépréciation	0	0	0	0
	49	52	4 163	4 264

Au 31 décembre 2019

Valeur brute	40	52	3 228	3 321
Dépréciation	0	0	0	0
	40	52	3 228	3 321

6-5 Autres actifs non courants

(en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Subventions (sur travaux) (1)	411	0
	411	0

(1) Une subvention, liée à des travaux dans l'immeuble du 61 rue de Monceau Paris 8^{ème}, a été accordée sur l'exercice par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France pour un montant de 411 K€.

6-6 Créances clients

(en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients	3 090	1 155
Dépréciations	-1 352	-261
Créances clients nets	1 739	893
Avantages consentis aux locataires	1 396	3 157
	3 134	4 050

Échéances des créances clients

	31/12/2020	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 739	0	1 739
Avantages consentis aux locataires		774	622	1 396
		2 513	622	3 134
	31/12/2019	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		893	0	893
Avantages consentis aux locataires		1 819	1 339	3 157
		2 712	1 339	4 050

6-7 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Contrat de liquidité	VMP	Total
Au 1^{er} janvier 2019	8	197	5	211
Augmentations	0	430	0	430
Diminutions	-8	-428	0	-436
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	1	1
Transferts	9	0	0	9
Au 31 décembre 2019	9	199	7	214
Augmentations	0	573	0	573
Diminutions	-9	-616	-7	-631
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	9	0	0	9
Au 31 décembre 2020	9	156	0	164
Valeur brute	9	156	0	164
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2020	9	156	0	164
Au 1^{er} janvier 2019				
Valeur brute	8	197	5	211
Dépréciation	0	0	0	0
	8	197	5	211
Au 31 décembre 2019				
Valeur brute	9	199	7	214
Dépréciation	0	0	0	0
	9	199	7	214

6-8 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Avances et acomptes versés sur commandes	3	3
Créances sociales et fiscales	1 051	2 280
Créances diverses	217	278
Charges constatées d'avance (1)	284	342
	1 556	2 903

- (1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 257 K€ au 31 décembre 2020 contre 303 K€ en 2019. Le coût relatif à ces droits constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

6-9 Trésorerie

(en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Fonds bancaires	37	868
Solde créditeurs de banque	2 487	3 147
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-2 450	-2 279

6-10 Actions propres

	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Nombres de titres	2 543	9 788	-8 392	3 939
Prix moyens en euros	63,00			60,65
Total (en milliers d'euros)	160	616	-537	239
Nombre total d'actions	6 733 655			6 733 655
Auto détention en %	0,04%			0,06%

6-11 Emprunts à long terme et à court terme

Le détail des emprunts à long terme et à court terme est donné dans les tableaux ci-dessous.

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 301.458 K€ tirée à hauteur de 276.568 K€, soit un disponible de 24.891 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (31%), soit à taux variable (69%).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe. Au 31 décembre 2020, le niveau de couverture des dits contrats représente 81%.

(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ligne de crédit revolving 25/11/2014 (1)	25/11/2021	0	58 000	60 000	0
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	53 000	54 000		
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000		
Ligne de crédit 23/11/2018 (1)	23/11/2023	35 000	35 000		
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (2)	13/11/2025	65 484	66 958	1 475	1 475
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (3)	13/11/2025	11 435	7 886	174	0
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-931	-1 163	-257	-257
Intérêts courus sur emprunts				721	685
Dettes de loyer		10	73	64	72
Découvert bancaire				2 487	3 147
Total		213 998	270 755	64 663	5 122

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Amortissement de 1.475 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance ;

(3) Amortissement de 0,75% de l'encours par trimestre à compter d'août 2021, solde à l'échéance.

Tableau de flux de trésorerie							
	31/12/2019	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	31/12/2020
Ligne de crédit revolving 25/11/2014	58 000	2 000					60 000
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	54 000		-1 000				53 000
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit 23/11/2018	35 000						35 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	68 433		-1 475				66 958
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	7 886	3 723					11 609
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-1 420	-30			262		-1 188
Intérêts courus sur emprunts	685				36		721
Dettes de loyer	146			-72			73
Découvert bancaire	3 147					-661	2 487
Total	275 877	5 693	-2 475	-72	298	-661	278 661

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 31/12/2020	Ratios au 31/12/2019
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	32,13%	36,55%
	Ratio ICR (>=2)	2,74	3,04
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	14,72%	16,60%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	875 824	763 444
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		81%	85%
(1) Incluant la participation dans l'actif Faubourg Saint-Honoré.			

Concernant les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. voir la note 5-2.

6-12 Instruments financiers de taux d'intérêts

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par la souscription de swaps à taux fixe, floorés ou non.

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

La relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS pour ces contrats.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

Au 31 décembre 2020, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -2.764 K€.

Les instruments financiers sont classés en passifs non courants ou courants en fonction de leur échéance.

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -0,5% et +0,5% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel au 31/12/2020	Juste valeur au 31/12/2020	Test de sensibilité -0,5 %	Test de sensibilité +0,5 %
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an / variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(667)	(912)	(423)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an / variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(752)	(986)	(518)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an / 0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(340)	(345)	(236)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,148% l'an / 0+ jusqu'à mai 2019 - Floor de mai 2019 à mai 2021 avec une prime moyenne de 0,267%) (1)	13/05/2016	13/05/2021	48 364	(104)	(78)	(104)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,593% l'an / 0+) (1)	13/02/2019	13/02/2024	7 511	(900)	(1 453)	(90)
TOTAL				(2 764)	(3 774)	(1 371)

(1) Le contrat du 13/02/2019 se substituera aux contrats arrivants à échéance le 13/05/2021 pour les montants notionnels nécessaires à cette date de mai 2021.

6-13 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2019	Dotations	Reprises	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Provisions pour indemnités de départ en retraite	48	15	0	63	6	-2	67
Provisions pour risques et charges (1)	478	239	-30	686	150	-6	829
Total provisions	525	254	-30	749	155	-8	896
Provisions non courantes	48	15	0	63	6	-2	67
Provisions courantes (1)	478	239	-30	686	150	-6	829
Total provisions	525	254	-30	749	155	-8	896

(1) Litiges avec des locataires.

6-14 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts de garantie reçus	1 012	4 057
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	0	278
Commission de performance	2 375	1 494
Subventions (travaux) (1)	411	0
	3 798	5 829

(1) Une subvention, liée à des travaux dans l'immeuble du 61 rue de Monceau Paris 8^{ème}, a été accordée sur l'exercice par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France pour un montant de 411 K€.

6-15 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	844	943
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 371	1 833
	2 215	2 776

Échéances des dettes fournisseurs

	31/12/2020	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		844	0	844
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 371	0	1 371
		2 215	0	2 215
	31/12/2019	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		943	0	943
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 833	0	1 833
		2 776	0	2 776

6-16 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts de garantie reçus	3 845	828
Dettes fiscales et sociales	1 266	1 400
Autres dettes	541	3 530
Paiements d'avance des locataires	2 706	3 079
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	278	183
Produits constatés d'avance (autres)	0	0
	8 637	9 021

6-17 Revenus locatifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	21 372	20 569
Etalement des franchises de loyers et paliers	-1 468	7
Droit d'entrée	183	183
Revenus locatifs	20 086	20 758

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019 actualisé	31/12/2019 publié
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	20 086	20 758	16 813
Revenus locatifs des immeubles acquis	0	0	3 945
Revenus locatifs	20 086	20 758	20 758

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-18 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Charges sur immeubles	-5 555	-4 789
Charges refacturées	2 108	2 250
Charges liées aux immeubles	-3 446	-2 540

6-19 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Mandat de gestion	222	206
Prestation de services	8	7
Crédit d'impôt bailleur Covid-19	56	0
Autres revenus	286	213

6-20 Frais de structure

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Autres achats et charges externes (1)	-750	-756
Taxes	-175	-143
Charges de personnel	-682	-628
Jetons de présence	-90	-90
Dotations aux amortissements	-80	-78
Dotations indemnité départ en retraite	-6	-11
Frais de structure	-1 783	-1 707

- (1) Honoraires des commissaires aux comptes : au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élèvent à 92,8 K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège (Mazars et PWC) auxquels s'ajoutent 16,8 K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes des entités SCI 61 Monceau et C.P.P.J.

6-21 Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Commission de performance	-882	-1 362
Autres produits et charges opérationnels	-882	-1 362

6-22 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	111 927	41 271
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-11 773	-5 911
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	100 154	35 360

6-23 Coût de l'endettement net

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenu des prêts	1	1
Revenu des VMP	0	0
Revenu de la participation SCI St-Honoré	119	105
Produits financiers	120	107
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-14	-13
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-5 313	-5 139
Intérêts sur dettes de loyers	-3	-4
Charges financières	-5 329	-5 156
Coût de l'endettement net	-5 210	-5 049

6-24 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-4 019	-3 538
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-2 764	-4 019
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	1 255	-480

6-25 Ajustement des valeurs des actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Ajustement des valeurs de VMP	0	1
Ajustement de la valeur de la participation SCI St-Honoré	-42	-935
Ajustements des valeurs des actifs financiers	-42	-934

6-26 Impôts

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts sur les bénéfices	-11	-11
Impôts différés	0	0
Impôts	-11	-11

6-27 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des actions auto-détenues à la clôture.

La Société n'a pas émis d'instruments de capitaux dilutifs.

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	110 782	43 876
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 733 655	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-3 939	-2 543
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 729 716	6 731 112
Résultat net par action (en €)	16,46	6,52
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 733 655	6 675 737
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-3 939	-2 543
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 729 716	6 673 194
Résultat net pondéré par action (en €)	16,46	6,57

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-28 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Hypothèques conventionnelles	156 858	156 858
Nantissement de comptes titres	83 131	89 730
Autres	419	470
Engagements donnés	240 408	247 057

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble situé au 16 rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I,2,2°, du code général des impôts.

(en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires des locataires	8 623	9 790
Garanties de passif	5 000	5 000
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	13 854	15 021

6-29 Dividendes décidés et payés

(en milliers d'euros)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	8 350	1,24	8 183	1,24
Dividendes N-1 payés en N	8 346	1,24	8 182	1,24

Voir les « faits caractéristiques de l'exercice » en note 2.

6-30 Parties liées

(en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Droits d'utilisation	49	109
Autres actifs courants	3	3
Dettes fournisseurs	209	188
Autres passifs courants	68	67
Dettes de loyer	50	110
Autres revenus	230	213
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-627	-608
Intérêts sur dettes de loyers	-2	-3

Rémunération des dirigeants

(en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	90	90
Jetons de présence	90	90

6-31 Effectif moyen

	31/12/2020		31/12/2019	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	7,0	0,5	7,0	0,5
Employés	2,5	0,0	3,0	0,0
Total	9,5	0,5	10,0	0,5

6-32 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2020 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.

3.1.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

PricewaterhouseCoopers Audit

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

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

Mazars

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine d'Immobilier Dassault. Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement représentent 99% de l'actif consolidé, soit 812,5 millions d'euros.

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

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

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

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

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

Notre réponse

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

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées pour chaque immeuble, et apprécié la pertinence des méthodologies d'expertises retenues, en fonction d'une part des informations liées à chaque actif (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part des paramètres de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de rendement utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière) disponibles dans le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19.

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

Rapport au comité d'audit et des risques

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris La Défense, le 8 mars 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

MAZARS
Mathieu Mougard

3.2 Comptes annuels au 31 décembre 2020

3.2.1 Bilan

BILAN ACTIF

(En K€)

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

BILAN PASSIF

(En K€)

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

3.2.2 Compte de résultat

(En K€)

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

(En K€)

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

3.2.3 Annexes aux comptes annuels

INFORMATIONS GENERALES

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

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

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

Les comptes sont présentés en K€.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1. RISQUES LIES A LA PANDEMIE DE COVID-19

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

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

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

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

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

2. TITRES DE PARTICIPATION

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

3. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

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

23 Champs Elysées

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

127 Champs Elysées

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

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

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

16 rue de la Paix

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

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

4. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

5. EVALUATIONS

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

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

Site Internet :

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

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles :

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

- Application de la méthode des composants :

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

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

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

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

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

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 de construction.

ACTIONS PROPRES

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

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

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

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

FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

CREANCES

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

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

IMPOTS SOCIETE

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

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

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

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

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

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

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

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

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

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

IMMOBILISATIONS (En K€)

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

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

AMORTISSEMENTS (En K€)

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

PROVISIONS (En K€)

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

CREANCES ET DETTES (En K€)**ETAT DES CREANCES**

Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
--------------	--------------	--------------

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

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice 9

Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES

Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, -5 ans	plus de 5 ans
--------------	--------------	------------------------	---------------

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

Emprunts souscrits en cours d'exercice 1 000

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés 0

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 2020 de :

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

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

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

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

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

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

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

Dépréciation

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

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

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

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

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

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

CREANCES :

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

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

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

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

DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

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

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

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

AUTRES DETTES :

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

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :

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

DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

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

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

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

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

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

COMPOSITION DU CAPITAL

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

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

EFFECTIF MOYEN

Effectifs	Personnel salarié
Cadres administratifs	7
TOTAL	7

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	27 150	0	0
SA C.P.P.J.	68 769	66 215	2 033	0	0
	131 305	128 751	29 183	0	0

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

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

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

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

Honoraires des Commissaires aux comptes

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

PRODUITS FINANCIERS :

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

CHARGES FINANCIERES :

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

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

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

IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

Engagements reçus

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

OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)

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

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

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

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)

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

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

3.2.4 Résultat des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2016	2017	2018	2019	2020
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) capital social (€)	38 231 848	39 144 395	40 253 937	41 075 296	41 075 296
b) nombre d'actions émises	6 267 516	6 417 114	6 599 006	6 733 655	6 733 655
c) nombre d'obligations convertibles en actions	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
II - Résultat global des opérations effectives					
a) chiffres d'affaires hors taxes	13 307 556	13 415 081	11 767 239	13 661 414	13 007 270
b) bénéfice courant avant impôt, amortissements et provisions	8 228 231	8 163 091	4 052 199	7 097 618	6 271 517
c) impôts sur les bénéfices	11 067	11 594	10 005	11 170	11 017
d) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	5 875 004	5 026 338	-4 409 626	812 006	-10 175 297
e) montant des dividendes distribués	11 693 037	13 536 333	7 954 493	8 182 123	8 345 841
III - Résultat des opérations réduit à une action					
a) bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	1,31	1,27	0,62	1,01	-0,09
b) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	0,94	0,78	-0,67	0,12	-1,51
c) dividende versé à chaque action	1,9	2,16	1,24	1,24	1,24
IV - Personnel					
a) nombre de salariés	7,5	6,0	6,6	7,0	7,0
b) montant des salaires et traitements(€)	379 012	308 454	357 631	402 997	437 864
c) montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc) (€)	200 183	170 595	194 381	219 030	237 267

3.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

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

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

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

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

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

Risque identifié

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

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

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

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

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

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

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées pour chaque immeuble, et apprécié la pertinence des méthodologies d'expertises retenues, en fonction d'une part des informations liées à chaque actif (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part des paramètres de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de rendement utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière) disponibles dans le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19.

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

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

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

Evaluation des titres de participation

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

Risque identifié

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

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

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

Notre réponse

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à

la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

Rapport au Comité d'audit et des risques

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris La Défense, le 8 mars 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Mazars

Mathieu Mougard

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

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

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

4.1 Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext

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

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

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

En effet, les dirigeants mandataires sociaux ne reçoivent pas de rémunération de la part de la Société (paragraphe 4.4 du DEU). Les membres du Directoire exerçant d'autres fonctions au sein de l'actionnaire majoritaire Groupe Industriel Marcel Dassault, la préparation de la succession des dirigeants n'est donc pas traitée au niveau de la Société et par ailleurs la dépendance opérationnelle est minimale du fait de la possibilité de recourir à des prestataires externes.

4.2 Directoire

4.2.1 Composition du Directoire

Au 31 décembre 2020, le Directoire se constitue de quatre membres et il n'est pas envisagé d'évolution de sa composition au cours de l'exercice 2021.

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

né le 17 mars 1960

Président et membre du Directoire

Date de première nomination : 26 juin 2009

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle:

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

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

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

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Directeur Général de Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) (SAS)
Président et Président du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)
Président de Société d'Exploitation des Vignobles Dassault (SAS)
Président et Président du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)
Président de Dassault Invest 2 (SAS)
Président de Dassault Invest 3 (SAS)
Directeur Général de Dassault Wine Estates (SAS)
Co-gérant de Rond Point Investissements (EURL)
Président du Conseil d'administration de C.P.P.J. (SA)
Administrateur de Dassault Medias (SAS)
Administrateur de Groupe Figaro (SAS)
Administrateur de CCM Benchmark Group (SAS)
Vice-Président du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SA)
Vice-Président du Conseil de surveillance de Les Maisons du Voyage (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Particulier et Finances Editions (SA)
Représentant permanent de GIMD au Conseil d'administration d'Artcurial (SA)
Représentant permanent de Dassault Invest 2 au Comité de surveillance de Collector Square (SAS)
Représentant de Financière Dassault, censeur de Mandarine Gestion (SA)
Président et membre du Conseil de surveillance de Val de Grace Investissement (SAS)

ETRANGER

Administrateur Délégué de Sitam Belgique (ex Dassault Belgique Aviation) (Belgique)
Administrateur, Président et Secrétaire de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)
Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Président du Conseil d'administration de Sitam Luxembourg (Luxembourg)
Président du Conseil de surveillance de La Maison (Luxembourg)
Administrateur Délégué de Sitam SA (Suisse)
Administrateur et Vice-Président de Dasnimmo SA (Suisse)
Administrateur Délégué de Sitam Ventures SA (Suisse)
Administrateur de Cendres & Métaux Holding SA (Suisse)
Chief Executive Officer et Director de Sitam America Corp. (USA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Président d'Immobilière d'Aménagement du Rond-Point (SAS)
Co-gérant de SCEA Château Trimoulet (SCEA)
Administrateur de Dassault Medias (SA)
Censeur de UBS La Maison de Gestion (SAS)
Représentant permanent de Dassault Développement au Conseil d'administration de Genoway (SA)
Co-gérant de SCEA Château La Fleur Saint Emilion (SCEA)

ETRANGER

Administrateur de Marcel Dassault Trading Corporation (USA)
Administrateur de Serge Dassault Trading Corporation (USA)
Administrateur de Lepercq, de Neuflyze & co (USA)
Administrateur de SABCA (Belgique)
Administrateur de Terramaris International SA (Suisse)

Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY

née le 9 novembre 1965

Directeur Général et Membre du Directoire

Date de nomination : 10 septembre 2014

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle:

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

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

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

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

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Directeur Général et administrateur de C.P.P.J. (SA)
Gérant de SCI 61 Monceau (SCI)
Gérant de SCI 101 Abbé Groult (SCI)
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)
Représentant permanent de Financière Dassault, administrateur de OPCI Lapillus II (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni III (SCA)
Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni & Associés (SCA)
Administrateur de Advenis (SA)

ETRANGER

Administrateur et Directrice Générale de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)
Gérante de DRE Belgium (Belgique)
Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Représentant de DRE Trebol de Diagonal en tant qu'observateur de Elaia Investment Spain (Espagne)
Représentant de Sitam Luxembourg au Comité stratégique de Anama (Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Néant

Carole FIQUEMONT

née le 3 juin 1965

Membre du Directoire

Date de première nomination : 11 mai 2011

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle :

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

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

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Administrateur de Artcurial (SA)
Administrateur de Figaro Classifieds (SA)
Administrateur de C.P.P.J. (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Les Maisons du Voyage (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Rubis (SA)
Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Sitam Luxembourg SA (Luxembourg)
Co-Gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Administrateur de Sitam SA (Suisse)
Administrateur de Dasnimmo SA (Suisse)
Administrateur de Sitam Ventures SA (Suisse)
Secretary et Director de Sitam America Corp. (USA)
Director de 275 Sacramento Street LLC (USA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

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

ETRANGER

Secretary de Marcel Dassault Corporation (USA)
Administrateur de SABCA (Belgique)
Administrateur de Terramaris International (Suisse)

Josée SULZER

née le 12 avril 1961

Membre du Directoire

Date de première nomination : 26 juin 2009

Echéance du mandat en cours : 12 mai 2022

Expertise et expérience professionnelle:

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

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

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Administrateur de C.P.P.J. (SA)
Administrateur de Mandarine Gestion (SA)
Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de UBS La Maison de Gestion (SAS)
Président de DCLM (SAS)

ETRANGER

Administrateur de La Maison ITF 2 (Luxembourg)
Administrateur de Sitam Luxembourg (Luxembourg)
Treasurer et Director de Sitam America Corp. (USA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de ABN AMRO French Equities (Sicav)
Membre du Conseil de surveillance de Delta Alternative Management (SAS)
Représentant permanent de Financière Dassault au Conseil d'administration de Oletis (SA)
Représentant permanent de DCLM au Conseil d'administration d'IM Square (SAS)
Représentant de DCLM, membre du Conseil de surveillance de IM Global Partner (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Lepercq, De Neuflyze & Co incorp. LLC (USA)
Administrateur de OFI Multi Select (Luxembourg)
Administrateur de OFI Single Select (Luxembourg)
Administrateur de SABCA (Belgique)
Administrateur de Lepercq Partners (Luxembourg)

4.2.2 Fonctionnement du Directoire

Selon les statuts de la Société, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance pour une durée de quatre ans et sont rééligibles. Ces membres doivent être des personnes physiques, mais ne sont pas obligatoirement choisis parmi les actionnaires.

Président du Directoire

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

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

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

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

Répartition des tâches au sein du Directoire

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

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

Délibérations du Directoire

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

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

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

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

4.2.3 Rôle du Directoire

Attributions

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

Pouvoirs généraux :

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

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

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

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

Pouvoirs spéciaux :

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

Limitations apportées aux pouvoirs du Directoire

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

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

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

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

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

4.3 Conseil de surveillance

4.3.1 Composition du Conseil de surveillance

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

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

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

Au 31 décembre 2020, le Conseil de surveillance est constitué de dix membres.

Laurent DASSAULT

né le 7 juillet 1953

Président du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Date de première nomination : 29 juin 2006

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2020 : 300.209 actions

Expertise et expérience professionnelle:

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

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

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

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Rond Point Immobilier (SAS)
Co-gérant de Artcurial Développement (SARL)
Associé gérant de Laurent Dassault Rond Point (SCI)
Président de LDRP II (SAS)
Associé gérant de LDRP IMMO (SCI)
Gérant de Dassault Investissements (SARL)
Administrateur de Sogitec Industries (SA)
Membre du Conseil de surveillance de 21 Centrale Partners (gpe Benetton) (SAS)
Conseiller auprès du Directoire de Arqana (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de FLCP & Associés (SAS)
Président des Amis de la Fondation Serge Dassault
Administrateur du Comité des Champs Élysées
Administrateur de Vivendi (SE)
Membre du Comité consultatif de Sagard Private Equity Partners (SAS)
Vice-Président de Frèrejean Frères Champagne (SAS)
Représentant permanent de Financière Dassault, censeur de Société Financière Potel & Chabot (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Sitam Belgique (ex Dassault Belgique Aviation) (Belgique)
Administrateur de Kudelski (Suisse)
Member of the Supervisory Board de Skidata (Suisse)
Administrateur de Geosatis (Suisse)
Chairman of the Investors Committee de L Real Estate SCA SICAR (Luxembourg)
Membre du Conseil de surveillance de La Maison (Luxembourg)
Chairman of the Advisory Board de Catalyst Investments II L.P. (Israel)
Administrateur de Lepercq. De Neufelize & Co Inc. (USA)
Chairman de Midway Aircraft Coporation (USA)
Administrateur de Sitam America Corp. (USA)
Administrateur de Warwick (Ile Maurice)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Société Financière Louis Potel & Chabot (SA)
Administrateur de Artcurial (SA)
Membre du Comité de suivi de Péchel Industries (SAS)
Président de Dassault Wine Estates (SAS)
Directeur général délégué de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Power Corporation du Canada (Canada)
Administrateur de Royal Hotel, Winter & Gstaad Palace AG (Suisse)
Administrateur de Marcel Dassault Trading Corporation (USA)
Administrateur de Serge Dassault Trading Corporation (USA)

Marie-Hélène HABERT-DASSAULT

née le 4 avril 1965

Vice-Présidente du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2020: 99 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Titulaire d'un DESS Droit des Affaires et Fiscalité, d'un magistère de Juriste d'Affaires obtenu à Assas en 1988 et d'un Master Stratégie et Marketing à Sciences Po en 1989, Marie-Hélène HABERT-DASSAULT a débuté sa carrière chez DDB Publicité à Londres comme conseil en media planning. Elle a rejoint le Groupe Dassault en 1991 comme Directrice adjointe à la Communication. Depuis 1998, elle est Directrice de la Communication et du Mécénat du Groupe Dassault.

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

Thierry DASSAULT

né le 26 mars 1957

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2020 : 4.503 actions

Expertise et expérience professionnelle:

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

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

Adrien DASSAULT

né le 2 février 1984

Membre du Conseil de surveillance

Date de nomination : 31 mai 2012

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2020 : 100 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Adrien DASSAULT est Directeur des ventes Europe chez Tikehau Capital. Après avoir été le fondateur et le président de My Fab (vente de mobilier en ligne), il a créé Heliceum, une société de jeux vidéos commercialisés sur l'Apple Store.

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

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020**FRANCE**

Membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Rond Point Immobilier (SAS)
Administrateur de Dassault Aviation (SA)
Administrateur de Dassault Systèmes (SA)
Administrateur d'Artcurial (SA)
Administrateur, membre du Comité RH et RSE et du Comité stratégique de Biomérieux (SA)
Administrateur de Siparex Associés (SA)
Gérant de H Investissements (SARL)
Gérant de HDH (SC)
Gérant de HDH IMMO (SC)
Membre du Comité stratégique de HDF (SAS)
Présidente de la Fondation Serge Dassault
Administrateur de la Fondation Fondamental

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**FRANCE**

Présidente du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Présidente du Conseil de surveillance de Rond Point Immobilier (SAS)

ETRANGER

Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020**FRANCE**

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

ETRANGER

Administrateur de Sitam Belgique (ex Dassault Belgique Aviation) (Belgique)
Administrateur de Royal Hotel, Winter & Gstaad Palace AG (Suisse)
Administrateur et Président du Conseil de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**FRANCE**

Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration de TwoOnPark (SAS)
Président du Conseil d'administration de Keynectis (SA)
Administrateur puis Censeur de Gaumont (SA)

ETRANGER

Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020**FRANCE**

Membre du Conseil d'administration et Vice-président de Frèrejean Frères (SAS)
Membre du Conseil d'administration de FJF Participations (SAS)
Membre du Conseil d'administration de Jungle Concept (SA)
Membre du Conseil de Ely's Cocktails (SAS)
Secrétaire général de la Fondation Dauphine
Président non-exécutif de La Maison Evergreen

ETRANGER

Administrateur de Sitam Belgique (ex Dassault Belgique Aviation) (Belgique)
Administrateur de Media Players Ltd (R-U)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**FRANCE**

Néant

ETRANGER

Néant

Christian PEUGEOT

né le 9 juillet 1953

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

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus par FFP Invest au 31/12/2020 : 1.332.645 actions

Expertise et expérience professionnelle:

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

Adresse professionnelle : 2, rue de Presbourg 75008 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Administrateur et membre du Comité financier et d'audit de FFP (SA)
Administrateur, Vice-Président du Conseil d'administration des Etablissements Peugeot Frères (SA)
Représentant permanent de FFP Invest au Conseil d'administration de LISI (SA)
Administrateur de Compagnie Industrielle de Delle (CID) (SA)
Président-Directeur Général de Groupe PSP (SA)
Président de Peugeot Frères Industrie (SAS)
Président de UNIFAB (Association)
Gérant de BP gestion (SARL)
Gérant de Sté Immobilière La Roche (SC)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant permanent de FFP Invest au Conseil d'administration de SEB SA
Gérant de RP Investissements (SARL)
Administrateur de LISI (SA)
Président de l'Organisation Internationale des Constructeurs Automobiles
Administrateur de Groupe PSP
Président de Auto Moto Cycle Promotion (SA)
Administrateur de UTAC Holding (SAS)
Président de AAA DATA (SA)
Président de Comité des Constructeurs Français d'Automobiles

ETRANGER

Néant

Jean-Baptiste DUZAN

Né le 7 septembre 1946

Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Date de première nomination: 18 mars 2019

Echéance du mandat en cours : 2022

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2020 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Jean-Baptiste DUZAN, né en 1946, est diplômé de l'Ecole Polytechnique. Il a commencé sa carrière en 1970 à la Citibank, puis l'a poursuivie en entrant chez Renault où il a occupé plusieurs fonctions à partir de 1982 : Directeur des Services Financiers de Renault VI, Directeur Financier de DIAC, Directeur des Affaires Financières de Renault et Directeur du Projet Véhicule Safrane. A partir de 1992, il devient membre du Comité de Direction de Renault et occupe la fonction de Directeur des achats et Chairman et fondateur de Renault Nissan Purchasing Organization puis Group Controller. Il est rattaché à partir de 2003 au CEO Carlos Ghosn et est administrateur et président du Comité des comptes et de l'audit de Renault Credit International. A compter de 2009, il devient consultant indépendant et est nommé membre du Conseil d'administration (et du comité des comptes et de l'audit) de AB Volvo et du Conseil d'administration de Nissan. Entre 2011 et 2015, il occupe aussi la position de senior advisor de Lazard Frères. Depuis 2016, outre la gérance de sa société Duzan Conseil, il est Directeur Général d'Horizon, holding familiale d'Henri Seydoux.

Adresse professionnelle : 82, avenue de Wagram, 75017 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS au 31.12.2020

FRANCE

Directeur général de Horizon (SAS)
Gérant de Duzan-Conseil (SAS)

ETRANGER

Président de la Fondation de l'Alliance Renault-Nissan

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Néant

ETRANGER

Membre du Conseil d'administration de ab Volvo
Membre du Conseil d'administration de Nissan

Benoît FOURNIAL

né le 8 juillet 1956

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

Date de première nomination : 31 août 2006

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement
31/12/2020 : 286 actions

Expertise et expérience professionnelle:

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

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

Adresse professionnelle : 21, rue Pierre Nicole - 75005 PARIS

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

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

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant permanent de Compagnie de Romas au Comité de surveillance et Président du Comité d'audit de SAS Foncia Holding (SAS)
Représentant permanent de Compagnie de Romas au Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de Médipôle Partenaires SA (ex Médipôle Partenaires SAS)
Président du Comité de surveillance de New Primonial Holding
Représentant permanent de la Compagnie de Romas au sein du Comité de surveillance de New Primonial Holding
Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de 1001 Vies Habitat (ex Logement Français) (SA)

ETRANGER

Néant

Muriel AUBRY

née le 30 novembre 1962

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

Date de première nomination: 19 mai 2015

Echéance du mandat en cours : 2021

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au
31/12/2020 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Muriel AUBRY est une professionnelle de l'immobilier reconnue. Après une expérience de 21 ans dans le groupe Bouygues, elle a été pendant 8 ans Directeur Immobilier du groupe AG2R La Mondiale, où elle a géré un important patrimoine immobilier diversifié. Elle est aujourd'hui Directrice des investissements de la Foncière Tertiaire d'Icade.

Adresse professionnelle : 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy les Moulineaux

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Néant

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Zublin Immobilière France (SA)
Administrateur de Officiis Properties (SA)

ETRANGER

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

Anne-Sophie MAISONROUGE

née le 24 juin 1966

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

Date de première nomination: 3 mai 2016

Echéance du mandat en cours : 2022

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au
31/12/2020 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Anne-Sophie MAISONROUGE, HEC, a débuté sa carrière chez Pierre et Vacances. Elle a ensuite rejoint Unibail-Rodamco, en qualité d'asset manager, avant d'être nommée directrice générale chez Altarea Cogedim, où elle a développé la filiale de gestion et d'asset management de centres commerciaux. Elle est la fondatrice et l'actionnaire majoritaire de Terranae, prestataire en immobilier commercial, immobilier d'entreprise et sites logistiques.

Adresse professionnelle : 12, place de la Défense, 92400 Courbevoie

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

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

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Présidente de Terranae (SARL)

ETRANGER

Néant

Stéphanie CASCIOLA

Née le 12 juin 1977

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination: 10 novembre 2017

Echéance du mandat en cours : 2024

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2020 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle:

Stéphanie Casciola, diplômée de l'ESSEC, est actuellement membre du Conseil d'Administration et directrice associée en charge des fonds immobiliers chez LBO France. Elle a commencé sa carrière en 1999 au sein du département fusion-acquisition de Morgan Stanley, à Londres, puis au sein du Fonds immobilier (MSREF) à Paris. Elle a ensuite travaillé chez KPMG à Marseille où elle a contribué au développement du pôle corporate finance, avant de rejoindre LBO France en 2003.

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université, 75007 Paris

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2020

FRANCE

Représentant permanent de LBO France Gestion, Président de OPCI Lapillus I (SICAV)

Président de OPCI Lapillus II (SICAV)

Membre du Conseil de surveillance de Geoxia (SAS)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Conseil d'administration de Essec Alumni (association)

ETRANGER

Néant

Synthèse de la composition du Conseil de surveillance

Prénom, nom et titre	Membre indépendant	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'audit et des risques	Comité stratégique
Laurent DASSAULT* <i>Président du Conseil de surveillance</i>	Non	2006	2024		Membre
Marie-Hélène HABERT DASSAULT* <i>Vice-Présidente et membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2024		
Thierry DASSAULT* <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2024		
Adrien DASSAULT* <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2012	2024		
FFP Invest représentée par Christian PEUGEOT <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2024		Membre
Jean Baptiste DUZAN, <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2019	2022		Membre
Benoît FOURNIAL <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2006	2024	Président	Membre
Muriel AUBRY <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2015	2021	Membre	
Anne-Sophie MAISONROUGE <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2016	2022	Membre	
Stéphanie CASCIOLA <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2017	2024		

* Laurent DASSAULT, Marie-Hélène HABERT-DASSAULT, Thierry DASSAULT et Adrien DASSAULT font tous quatre partie de la famille DASSAULT

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

La Société, ayant pris connaissance des dispositions des articles L. 225-69 et L. 22-10-3 du Code de commerce relatives à la représentation équilibrée des hommes et des femmes dans la composition du Conseil de surveillance, respecte ce principe de représentation équilibrée. La proportion des femmes membres du Conseil de surveillance s'élève à 40%.

Indépendance

En vue d'appliquer la recommandation n°3 du Code MiddleNext relative à la composition du Conseil de surveillance et à la présence de membres indépendants, la situation de chaque membre a été examinée par le Conseil de surveillance au regard des critères du Code MiddleNext repris dans le règlement intérieur pour déterminer la qualification de membre du Conseil de surveillance indépendant.

Quatre membres du Conseil de surveillance représentent directement les intérêts de la famille DASSAULT. Monsieur Christian PEUGEOT représente les intérêts de FFP INVEST et Monsieur Jean-Baptiste DUZAN ceux de HORIZON.

Quatre membres du Conseil de surveillance sont considérés par le Conseil de surveillance comme indépendants au sens du Code MiddleNext et favorisent la bonne gouvernance du Conseil de surveillance s'agissant de personnes étrangères aux groupes DASSAULT, FFP INVEST et HORIZON.

Monsieur Benoît FOURNIAL et Mesdames Muriel AUBRY, Anne-Sophie MAISONROUGE et Stéphanie CASCIOLA apportent aux délibérations du Conseil de surveillance et à ses travaux toute leur expertise de membres indépendants et professionnels de l'immobilier.

Le Code MiddleNext recommande que le Conseil de surveillance accueille au moins deux membres indépendants. La Société considère qu'elle applique largement cette recommandation n°3 puisqu'elle en dispose du double.

Informations sur les membres du Conseil de surveillance

Conformément à la recommandation n°8 du Code MiddleNext, une information sur l'expérience et la compétence de chaque membre du Conseil de surveillance est communiquée lors de la nomination ou du renouvellement de chaque membre qui fait l'objet d'une résolution distincte.

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

En conformité avec la recommandation n°10 du Code MiddleNext, chaque membre du Conseil de surveillance de la Société reçoit une rémunération en fonction de son assiduité au Conseil de surveillance et aux comités spécialisés (Comité stratégique et Comité d'audit et des risques) le cas échéant. Le Conseil de surveillance du 23 novembre 2006 a décidé que la somme globale arrêtée par l'Assemblée générale est à répartir proportionnellement entre les membres présents à chaque Conseil de surveillance.

Durée des mandats des membres du Conseil de surveillance

La recommandation n°9 du Code MiddleNext ne fixe pas de durée de mandats pour les membres du Conseil de surveillance. En revanche, il est recommandé que le Conseil de surveillance veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de la Société, dans les limites fixées par la loi.

Les membres du Conseil de surveillance de la Société sont nommés pour une durée légale de six ans conformément à l'article 16 des statuts. Cette durée est adaptée à l'activité et la stratégie de la Société.

La composition du Conseil de surveillance de la Société permet la réunion de compétences reconnues, notamment immobilières et financières, qui apportent une contribution de qualité lors des débats et des prises de décisions. La bonne gouvernance d'entreprise est assurée par cette diversité des compétences et des expériences des membres du Conseil de surveillance, leur disponibilité et leur implication.

4.3.2 Fonctionnement du Conseil de surveillance

Président et Vice-Président du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit un Président parmi ses membres.

Lors de sa réunion du 3 mai 2018, le Conseil de surveillance a élu Monsieur Laurent DASSAULT en qualité de Président du Conseil de surveillance.

Aux termes de la loi, le Président est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le Vice-Président.

Lors de sa réunion du 3 mai 2018, le Conseil de surveillance a élu Madame Marie-Hélène HABERT-DASSAULT en qualité de Vice-Président du Conseil de surveillance.

Fonctionnement et organisation du Conseil de surveillance

En application de son choix de se référer au Code MiddleNext, le Conseil de surveillance a adopté lors de sa séance du 15 avril 2011 un règlement intérieur complétant les règles de fonctionnement découlant de la loi et des statuts.

Ce règlement, mis à jour le 12 novembre 2012, le 26 mars 2015, le 8 novembre 2016, les 14 mars et 10 novembre 2017 et le 13 novembre 2020, portant, conformément à la recommandation n°7 du Code MiddleNext, notamment sur la composition, le rôle et le fonctionnement du Conseil de surveillance, les missions et le rôle du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques, les devoirs de ses membres, les modalités de protection des dirigeants sociaux et les règles de détermination de la rémunération de ses membres, est disponible au siège social de la Société.

Le Conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois par an et plus si l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président.

Pour leur permettre de préparer utilement les réunions et conformément à la recommandation n°4 du Code MiddleNext, le Président s'est efforcé de communiquer aux membres les documents et informations nécessaires trois jours au moins avant les séances par courrier postal et/ou électronique. De plus, le Président a fait suite aux demandes des membres portant sur l'obtention d'éléments complémentaires.

Lors de la réunion du Conseil de surveillance, un dossier développant chacune des questions mises à l'ordre du jour est remis à chaque membre du Conseil de surveillance.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de surveillance à leur demande et aux Commissaires aux comptes. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil de surveillance, le Vice-Président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Délibérations du Conseil de surveillance

Le Président convoque les membres du Conseil de surveillance aux séances par écrit trois jours à l'avance, ou verbalement et sans délai si tous ses membres y consentent.

En cas d'absence du Président, le Conseil de surveillance est présidé par la Vice-Présidente.

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

Evaluation du Conseil de surveillance

Suivant la recommandation n°11 du Code MiddleNext et dans la poursuite des échanges de points de vue d'ores et déjà instaurés dans la pratique, la Société a adopté le principe d'une évaluation du Conseil de surveillance par ses membres indépendants lors de sa séance du 6 décembre 2010.

Le règlement intérieur organise les termes de cette évaluation.

Le fonctionnement du Conseil de Surveillance fait l'objet d'une évaluation annuelle au moment de l'arrêté des comptes. Celle-ci prend la forme d'une auto-évaluation sur la base d'un questionnaire remis à chacun des membres. Un membre du Conseil de surveillance indépendant assure la centralisation et la synthèse des réponses reçues.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni cinq fois. Le taux moyen de présence a été de 96 %.

4.3.3 Rôle du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. Les règles relatives au rôle du Conseil de surveillance sont fixées par la loi et les statuts de la Société.

Attributions du Conseil de surveillance

Les pouvoirs du Conseil de surveillance sont ceux qui lui sont conférés par la loi.

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

Il autorise les opérations prévues à l'article 14.2 des statuts de la Société, dont la liste est reprise au paragraphe 4.2.3 du DEU, qui sont soumises à son accord préalable.

Conformément aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce, il autorise également les conventions réglementées, et procède à l'examen annuel des conventions déjà autorisées. Conformément aux articles L. 22-10-29 et suivants du Code de commerce, il évalue annuellement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Une fois par trimestre, il entend le rapport d'activité du Directoire que ce dernier est tenu de lui présenter.

A toute époque de l'année, il opère les contrôles qu'il juge opportuns et se fait communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Après clôture de l'exercice social, il vérifie et contrôle les comptes annuels et consolidés et le rapport de gestion du Directoire et présente à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires un rapport sur le gouvernement d'entreprise ainsi que ses observations sur le rapport annuel du Directoire et sur les comptes de l'exercice.

4.3.4 Comités du Conseil de surveillance

Comité stratégique

Un Comité stratégique a été créé par décision du Conseil de surveillance du 31 août 2006, aux fins de faciliter le travail du Conseil de surveillance avec le Directoire et d'assister le Conseil de surveillance dans ses choix d'investissement et de stratégie, étant rappelé que le Directoire ne peut notamment réaliser les opérations suivantes sans l'autorisation préalable du Conseil de surveillance pour :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier ;
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation ;
- créer une filiale, adhérer à un GIE.

Les membres du Comité stratégique sont chargés d'analyser les dossiers d'investissement proposés par le Directoire, afin d'émettre une recommandation à l'attention du Conseil de surveillance.

Le Comité stratégique est composé de quatre membres :

- Monsieur Laurent DASSAULT
- Monsieur Benoît FOURNIAL
- Monsieur Jean-Baptiste DUZAN
- FFP Invest représentée par Monsieur Christian PEUGEOT

Le Comité stratégique s'est formellement réuni cinq fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Le taux moyen de présence à ce Comité a été de 95 %.

Comité d'audit et des risques

Un Comité d'audit et des risques a été créé par décision du Conseil de surveillance du 12 novembre 2012.

Le Comité d'audit et des risques est constitué de trois membres indépendants choisis par le Conseil de surveillance en raison de leur compétence en matière financière, comptable et immobilière.

Le Comité d'audit et des risques est composé des trois membres suivants :

- Monsieur Benoît FOURNIAL, Président
- Madame Muriel AUBRY
- Madame Anne-Sophie MAISONROUGE

Organisation du Comité d'audit et des risques

Le Comité d'audit et des risques se réunit avant chaque réunion du Conseil de surveillance dont l'ordre du jour comporte l'arrêté ou l'examen des comptes semestriels ou annuels et des comptes consolidés, et, le cas échéant, le bilan de la gestion financière ou de la présentation des comptes prévisionnels de l'exercice à venir.

Le Directoire communique au Comité d'audit et des risques tout document de nature à éclairer l'opinion de ses membres.

Missions du Comité d'audit et des risques

Le Comité d'audit et des risques assiste le Conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de l'activité de la Société.

Il assure plus particulièrement le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière, et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission en tenant compte des constatations et conclusion du Haut conseil du commissariat aux comptes ;
- du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- du processus d'appel d'offres des Commissaires aux comptes.

Il approuve la fourniture de services autres que la certification des comptes.

Il émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale. Il rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée. Il prend part à la procédure d'appel d'offre mis en œuvre pour la désignation des Commissaires aux comptes.

Il rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions. Il rend également compte de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Plus particulièrement, le Comité d'audit et des risques devra :

Concernant la politique comptable et contrôle interne :

- procéder, avant l'examen des comptes annuels et des comptes consolidés par le Conseil de surveillance, à la revue de tous ces documents et présenter au Conseil de surveillance ses observations;
- s'assurer de la pertinence du choix des méthodes et des procédures comptable décidées par la Société et de vérifier leur juste application ;
- contrôler le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société ;
- s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle de données permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes annuels et des comptes consolidés de la Société.

Concernant le contrôle externe :

- soumettre au Conseil de surveillance des recommandations concernant les Commissaires aux comptes en vue de leur nomination ou de leur renouvellement par l'Assemblée générale des actionnaires, analyser et émettre un avis sur la définition, l'étendue et le calendrier de leur mission et leurs honoraires ; à cet égard, s'assurer de l'organisation d'une procédure de sélection, examiner le dossier d'appel d'offre, s'assurer de l'indication de critères de sélection transparents et non discriminatoires utilisés pour évaluer l'offre et la qualité, participer à l'oral de sélection et formuler une recommandation écrite à l'attention du Conseil de surveillance ;

- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes, en approuvant les services autres que la certification des comptes, en examinant les mesures de sauvegarde prises par les Commissaires aux comptes, la déclaration d'indépendance des Commissaires aux comptes et le reporting des missions autres que la certification des comptes réalisées par les Commissaires aux comptes et leurs réseaux ;
- entendre les Commissaires aux comptes à l'issue de leurs travaux.

Concernant l'analyse et prévention des risques :

- analyser tout litige, y compris fiscal, de nature à avoir un impact significatif sur les comptes annuels et les comptes consolidés de la Société ou sur sa situation financière ;
- examiner l'exposition aux risques financiers significatifs de la Société ;
- examiner les expertises immobilières et entendre les experts à l'issue de leurs travaux ;
- vérifier l'application satisfaisante des contrôles internes ;

Le Comité d'audit et des risques s'est réuni deux fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Le taux moyen de présence à ce Comité a été de 83 %.

4.3.5 Déontologie des membres du Conseil de surveillance

En conformité avec la recommandation n°1 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société reprend dans son article 5 les dispositions relatives à la déontologie des membres du Conseil de surveillance.

Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil de surveillance, qu'elle soit membre du Conseil de surveillance ou représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de surveillance, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil de surveillance, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, et, d'autre part, la Société.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société, un membre du Conseil (ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil de surveillance est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil de surveillance et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

Devoir de confidentialité et d'abstention

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil de surveillance est astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L.225-92 du Code de commerce, et doit en préserver strictement la confidentialité.

Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

A cet égard, un Code de Déontologie Boursière relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié et le manquement d'initié, entré en vigueur le 22 février 2017, a vocation à rappeler les règles et définir les principes de fonctionnement relatifs à la politique de communication financière et à la prévention du risque d'initiés et ce, en conformité avec les valeurs de la Société, et pour objectif de sensibiliser l'ensemble des dirigeants et des collaborateurs de la Société sur

leurs obligations en la matière mais également de prévenir toute mise en cause éventuelle de ces derniers, sur le fondement des prescriptions législatives et réglementaires applicables.

Ce Code de Déontologie Boursière remplace le code relatif aux informations privilégiées et aux opérations sur titres de la Société entré en vigueur en janvier 2007 et mis à jour en octobre 2009 et novembre 2012 afin d'informer des lois et règlements applicables à la détention, à la communication et à l'exploitation d'une information privilégiée ainsi qu'aux opérations sur titres effectuées par les dirigeants et assimilés et par leur proche.

Participation au capital

Chaque membre du Conseil de surveillance est actionnaire à titre personnel.

4.4 Rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce et à la position-recommandation AMF n°2021-02 du 8 janvier 2021 - Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels (ci-après la « Recommandation AMF »), il est présenté ci-après la rémunération des mandataires sociaux.

La structure actuelle de la rémunération des mandataires sociaux et des dirigeants mandataires sociaux de la Société est en ligne avec le Code MiddleNext actualisé en 2016.

Conformément aux articles L. 22-10-19, L. 22-10-26 et R. 22-10-18 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance a établi comme politique de rémunération des mandataires sociaux que les membres du Directoire et le Directeur général de la Société n'auraient pas de rémunération. Ils sont en revanche remboursés, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions.

Ainsi, les membres du Directoire et le Directeur général de la Société ne disposent, à titre de rémunération, d'aucun des éléments listés à l'article R. 22-10-18 du Code de commerce.

Cette politique d'absence de rémunération fera l'objet, conformément à l'article L. 225-82-2 II du Code de commerce, d'une résolution soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée générale. Le texte de ce projet de résolution figure au paragraphe 6.1 du DEU.

Compte tenu de l'absence de rémunération ou d'avantage de toute nature versés par la Société aux membres du Directoire ou au Directeur général au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, il n'y a pas lieu que l'Assemblée générale statue ex post par résolutions distinctes sur le sujet conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

A l'exception de la rémunération prévue aux articles L. 22-10-27 et L. 225-83 du Code de commerce et stipulée à l'article 18 des statuts de la Société, les membres du Conseil de surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération de la Société. Lors de l'Assemblée générale du 12 mai 2020, il a été décidé d'allouer au Conseil de surveillance une somme fixe de 90.000 €.

Conformément aux articles L. 22-10-27 et L. 225-83 du Code de commerce, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver l'octroi d'une somme fixe annuelle de 100.000 € pour les membres du Conseil de surveillance. Suivant les dispositions de l'article L. 22-10-27 du Code de commerce, le principe de la répartition de cette somme en fonction de l'assiduité des membres du Conseil de surveillance aux réunions du Conseil de surveillance, du Comité d'audit et risques et du Comité stratégique, le cas échéant, fera l'objet d'une résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée générale. Le projet de texte de résolution figure au paragraphe 6.1 du DEU.

Les tableaux suivants, issus de la Recommandation AMF fournissent également les informations nécessaires à titre de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

Il est précisé que la Société n'a pris aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres viagers.

Par ailleurs, les membres du Directoire, le Directeur général et le Président du Conseil de surveillance ne recevant aucune rémunération de la Société au titre de leur mandat, il n'y a pas lieu d'établir de ratio entre leur niveau de rémunération et d'une part la rémunération moyenne et d'autre part la rémunération médiane des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux.

De plus, le Président du Conseil de surveillance n'a pas de fonction étendue à ce titre, il préside uniquement les réunions du Conseil de surveillance, il n'est donc pas dirigeant de fait et le ratio d'équité n'a pas lieu de s'appliquer.

L'Assemblée générale se prononcera sur une résolution portant sur les informations contenues dans le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce. Le projet de texte de résolution figure au paragraphe 6.1 du DEU.

Tableau n° 3 sur les rémunérations allouées à raison du mandat de membre du Conseil de surveillance et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants attribués au titre de l'exercice 2020 et versés en 2021	Montants attribués au titre de l'exercice 2019 et versés en 2020
Laurent DASSAULT Président du Conseil de surveillance et membre du Comité stratégique		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	13 916,67 €	11 388,89 €
Autres rémunérations		
Marie-Hélène HABERT-DASSAULT Vice-Présidente du Conseil de surveillance		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	3 916,67 €	4 444,44 €
Autres rémunérations		
Adrien DASSAULT Membre du Conseil de surveillance		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	3 916,67 €	5 555,56 €
Autres rémunérations		
Thierry DASSAULT Membre du Conseil de surveillance		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	3 916,67 €	5 555,56 €
Autres rémunérations		
Christian PEUGEOT représentant permanent de FFP Invest Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	13 916,67 €	11 388,89 €
Autres rémunérations		
Jean-Baptiste DUZAN Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique depuis le 18/03/2019		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	10.583,33 €	6 944,44 €
Autres rémunérations		
Benoît FOURNIAL Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et Président du Comité d'audit et des risques		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	20 166,67 €	19 722,22 €
Autres rémunérations		
Muriel AUBRY Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	6 416,67 €	8 888,89 €
Autres rémunérations		
Anne-Sophie MAISONROUGE Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	9 333,33 €	10 555,56 €
Autres rémunérations		
Stéphanie CASCIOLA Membre du Conseil de surveillance		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	3 916,67 €	5 555,56 €
Autres rémunérations		
TOTAL	90 000 €	90 000 €

Tableau n° 11 sur les dirigeants mandataires sociaux

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Olivier COSTA DE BEAUREGARD Président du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY Membre du Directoire et Directeur général Début de mandat 10/09/2014 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X
Carole FIQUEMONT Membre du Directoire Début de mandat 11/05/2011 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X
Josée SULZER Membre du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 12/05/2022		X		X		X		X

Il est précisé que les tableaux 1, 2 et 4 à 10 de la Recommandation AMF n'ont pas été reproduits ici dans la mesure où, au cours des deux derniers exercices :

- aucun dirigeant mandataire social n'a reçu de rémunération ou avantage de toute nature de la Société ou de sociétés contrôlées, au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce, par la Société (tableaux 1 et 2) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 4) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée par l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux (tableau 5) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement à l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 6) ;
- aucune action attribuée gratuitement n'est devenue disponible pour l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (tableau 7) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée (tableau 8) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires ou n'a été levée par ces derniers (tableau 9) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement (tableau 10).

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

A la date du DEU, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire, et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autre en vertu duquel l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

4.6 Déclarations concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance

A la connaissance de la Société, aucun des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société n'a, au cours des cinq dernières années, fait l'objet de ou a été associé à :

- une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.7 Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance

Le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Muriel Aubry arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le renouvellement de son mandat pour une durée de six ans sera soumis au suffrage des actionnaires, lors de l'Assemblée générale du 5 mai 2021.

La notice biographique décrivant les grandes lignes du curriculum vitae de Madame Muriel Aubry figure au paragraphe 4.3 du DEU.

4.8 Liste des contrats et conventions

4.8.1 Contrats importants

Au cours de l'année 2020, la Société n'a pas signé de contrats significatifs.

4.8.2 Conventions règlementées

Aucune convention relevant des articles L.225-86 et suivants du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice 2020.

4.8.3 Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

Aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2020, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, le directeur général ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la Société et d'autre part une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

4.8.4 Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société

A l'exception des conventions de prestations de services et de mise à disposition de personnel conclues entre la Société et la société Groupe Industriel Marcel Dassault, la Société n'a pas conclu d'autre contrat de service liant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages.

4.8.5 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément à l'article L. 22-10-29 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a mis en place une procédure d'évaluation des conventions courantes conclues par la Société à des conditions normales.

Sous la responsabilité de deux membres du Directoire, une analyse des parties, de l'objet, des modalités de chaque convention est conduite au moment de leur conclusion, renouvellement ou modification. A l'issue de l'analyse, la convention est qualifiée ou non de convention courante conclue à des conditions normales.

Une procédure annuelle d'évaluation des conventions courantes conclues comme telles est mise en place avec le Conseil de surveillance pour confirmer cette qualification, étant précisé que les membres du Conseil de surveillance directement ou indirectement intéressés ne peuvent participer à cette évaluation ni aux délibérations en découlant.

4.9 Délégations et autorisations octroyées au Directoire

Délégations accordées au Directoire	Montant maximal	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation en 2020
Par l'Assemblée générale mixte du 13 mai 2019			
Dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital soit par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves et bénéfices	20.126.968,30 € (plafond ne s'appliquant pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves)	26 mois (12 juillet 2021)	Néant
Dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions	10 % du capital	24 mois (12 mai 2021)	Néant
Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-6 alinéa 1 et L. 225-138-1 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital en faveur des salariés adhérant à un PEE, PEI ou PERCO	3% du capital	Résolution rejetée par l'AGM du 13 mai 2019	
Par l'Assemblée générale ordinaire du 12 mai 2020			
Dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions	74.070.150 €	18 mois (11 novembre 2021)	Paragraphe 2.8 du DEU

4.10 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Structure du capital de la Société

Le capital de la Société est uniquement composé d'actions ordinaires jouissant toutes des mêmes droits. Il n'existe pas d'actions de préférence.

La structure du capital est détaillée aux paragraphes 2.8.1 et 5.4.1 du DEU.

Restrictions à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions résultant des statuts ou de conventions portées à la connaissance de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent aucune clause restreignant l'exercice des droits de vote et/ou le transfert d'actions et aucune convention comportant de telle clause n'a été portée à la connaissance de la Société.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce (participations significatives et d'autocontrôle)

Participations significatives (article L. 233-7 du Code de commerce)

Seuils atteints au 31/12/2020	En capital	En droits de vote
Groupe Industriel Marcel Dassault	1/2	1/2
FFP Invest	3/20 ^{èmes}	3/20 ^{èmes}
Horizon SAS	1/20 ^{ème}	1/20 ^{ème}

Participations d'autocontrôle (article L.233-12 du Code de commerce)

Néant

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

Néant.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction et de surveillance, ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance résultent de la loi et des statuts de la Société.

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance, ils peuvent être révoqués par le Conseil de surveillance ou par l'Assemblée générale ordinaire. Ils peuvent être choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux. Leur révocation est libre. Toutefois, tout membre du Directoire révoqué sans juste motif peut demander à la Société des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il subit de ce fait (article L.225-61 alinéa 1 du Code de commerce).

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés et sont révocables *ad nutum* par l'Assemblée générale ordinaire. La nomination par cooptation, suite à décès ou démission, est possible dans la mesure où le nombre de membres restant en fonction est supérieur ou égal au minimum prévu par la loi (trois membres). La cooptation est soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire.

Modification des statuts de la Société

La modification des statuts de la Société relève de la compétence exclusive de l'Assemblée générale extraordinaire, à l'exception du transfert du siège social dans un endroit du même département ou d'un département limitrophe qui peut résulter d'une décision du Conseil de Surveillance soumise à ratification par l'assemblée générale ordinaire.

Pouvoirs de Directoire

Voir paragraphe 4.2.3 du DEU.

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

Sont concernés les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas, les conventions courantes conclues à des conditions normales avec Groupe Industriel Marcel Dassault et ses filiales.

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

Néant.

4.11 Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales de la Société dont les règles de fonctionnement sont fixées à l'article 22 des statuts de la Société.

4.12 Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 6 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a, lors de sa séance du 8 mars 2021, examiné les comptes annuels et les comptes consolidés de la Société de l'exercice social clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été arrêtés par le Directoire et entendu le compte rendu de l'activité sociale dudit exercice présenté par le Directoire ainsi que le rapport du Comité d'audit et des risques.

Lors de cette séance, le Conseil de surveillance a, en outre, examiné dans son intégralité le rapport du Directoire tel qu'il sera présenté lors de l'Assemblée générale.

L'examen des comptes annuels et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et du rapport du Directoire n'appelle aucune observation particulière de la part du Conseil de surveillance.

5. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

5.1 Renseignements de caractère général

5.1.1 Historique de la Société et organigramme du Groupe

La Société (initialement dénommée FINALENS) a été constituée en 1929 par la Société des Mines de Lens. Après avoir exercé une activité industrielle, elle est devenue un holding détenant des participations industrielles, qui ont été cédées au fil du temps. Lors de son acquisition par le groupe familial DASSAULT, auprès de Total, FINALENS n'exerçait plus d'activité.

1999

La Société a commencé à constituer un patrimoine immobilier à la fin de l'année 1999, dès lors qu'elle a été contrôlée par le groupe familial DASSAULT qui cherchait à acquérir une structure cotée pour développer une foncière propriétaire d'un parc immobilier diversifié.

En octobre 1999, la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc, filiale à 99,90% de Groupe Industriel Marcel Dassault a acquis 91,58% du capital de FINALENS et lancé une garantie de cours sur les actions résiduelles. Immobilière Argenteuil Le Parc a été absorbée par Groupe Industriel Marcel Dassault en 2008.

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

2006

Les sociétés Foncière, Financière et de Participations (FFP)¹ et Valmy FFP² sont entrées dans le capital de la Société et détenaient, aux termes des opérations suivantes, 19,60% du capital de la Société :

- En juin 2006, Valmy FFP a reçu 153.120 actions de la Société émises à son profit en échange d'un apport immobilier.
- En juillet 2006, FFP a acquis auprès de la Compagnie Financière Edmond de Rothschild 57.100 actions de la Société.

2009

En décembre 2009, le groupe familial de Monsieur Michel SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société F.M.S. a acquis 220.000 actions représentant 5,093% du capital de la Société.

2014

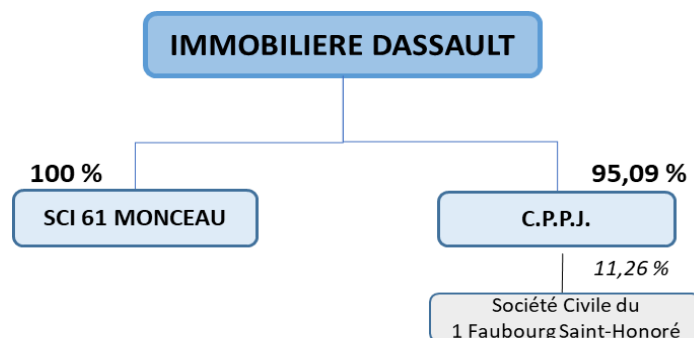
En novembre 2014, la Société est devenue associée à 100% de la SCI 61 Monceau constituant ainsi le groupe Immobilière Dassault.

2018

En novembre 2018, la Société a pris une participation majoritaire (95,09%) dans la société C.P.P.J..

2019

En janvier 2019, le groupe familial de Monsieur Henri SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société Horizon SAS a acquis 469.774 auprès de F.M.S. portant sa participation initiale de 2,02% à 9,14% du capital de la Société.



¹ FFP est une société cotée. FFP Invest, qui détient depuis novembre 2013 directement les actions de la Société, est une filiale à 100% de FFP.

² Valmy FFP était une filiale à 100% de FFP.

5.1.2 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Immobilière Dassault SA.

Elle portait auparavant la dénomination de "Société Financière et Industrielle de Lens" – FINALENS. La dénomination sociale a été modifiée par une décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 1999.

5.1.3 Registre du Commerce et des Sociétés et identifiant LEI

La Société est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 783 989 551 et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Son code activité est le 6820B.

L'identifiant unique des intervenants sur les marchés financiers, *Legal Entity Identifier*, de la Société est le 969500CRQJCR86DNNC50.

5.1.4 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour une durée de 99 ans sous la forme d'une société anonyme, primitivement régie par la loi du 24 juillet 1867.

Les statuts ont été mis en harmonie avec les dispositions du Code de commerce et de la loi n°2001-420 du 15 mai 2001, par décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2002. Le changement de gouvernance voté lors de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2006 a entraîné une refonte totale des statuts.

5.1.5 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel DASSAULT, 75008 Paris (bureau pris en location) et est identifié sous le numéro SIRET 783 989 551 00040. Son numéro de téléphone est : +33 (1) 53 76 93 00.

Depuis l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006, la Société fonctionne sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

La Société est soumise au droit français.

5.1.6 Environnement réglementaire

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, IMMOBILIERE DASSAULT est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations générales ou spécifiques comme notamment le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, le droit des baux commerciaux, le droit de l'environnement, le droit des sociétés, le droit du travail et la fiscalité, dont les évolutions constantes peuvent affecter notamment la conformité des immeubles, la stratégie de développement du Groupe ou son résultat (se reporter aux paragraphes 2.3, 2.4 du DEU ainsi qu'à la note 3-1 des comptes consolidés).

5.1.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe peut être impliqué, dans le cadre normal de ses activités, dans des procédures judiciaires, d'arbitrage, gouvernementales ou administratives. Toutefois, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens, ou dont le Groupe est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

5.2 Renseignements complémentaires

5.2.1 Objet social de la Société

Conformément à l'article 3 des statuts de la Société, modifié par l'Assemblée générale mixte du 26 juin 2008, la Société a pour objet de faire en France et à l'étranger toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pour elle-même ou pour le compte de tiers, et notamment :

- l'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou biens et droits immobiliers ; toutes opérations destinées à mettre en valeur le patrimoine immobilier et la prise de participation dans toutes sociétés détentrices d'un patrimoine immobilier ou administrant de tels biens ;
- l'administration de biens, les conseils liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, la gestion immobilière, le syndic de copropriété, l'activité de transactions sur biens immobiliers ou sur titres de sociétés à prépondérance immobilière ;
- la prise d'intérêts dans toutes opérations ou affaires financières, commerciales, industrielles ou foncières, soit directement, soit par achats ou par constitution et gestion d'un portefeuille de titres ou valeurs de toutes sortes, françaises et étrangères, soit par souscription ou par voie d'apports, soit sous toutes autres formes ;
- la création de sociétés nouvelles ; l'augmentation de capital, la fusion, l'achat, la vente et l'affermage de tout ou partie de l'actif de sociétés existantes ;
- la création, la souscription ou l'acquisition, la gestion, l'émission, la cession ou la vente au comptant, à terme ou suivant toutes modalités, de tous bons, obligations ou titres, hypothécaires ou autres, de toutes parts d'intérêts, valeurs ou autres droits sociaux ; la garantie et l'aval d'obligations souscrites par les tiers en euros ou en monnaie étrangère ;
- toutes opérations d'escompte, de reports, prêts, crédits, avances ou autres et d'une manière générale toutes opérations de finance ou de trésorerie ;
- l'obtention, l'acquisition, l'exploitation, soit directement, soit indirectement, ainsi que la cession de toutes concessions, autorisations, licences ou brevets ;
- la participation directe ou indirecte à la constitution, la représentation, l'exploitation, la gestion et l'administration de toutes affaires, entreprises, associations, sociétés, de tous syndicats ou groupements.

La Société est titulaire d'une carte professionnelle « gestion » et « transaction ».

5.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes

Depuis la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions nominatives détenues depuis plus de deux ans, décidée par les Assemblées spéciale et générale du 26 juin 2008, il n'existe plus de privilège attaché aux actions de la Société. L'Assemblée générale du 19 mai 2015 a décidé de maintenir le principe selon lequel chaque action de la Société donne droit à une voix conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce (recodifié à l'article L. 22-10-46 du même code).

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, le droit de vote attaché aux actions de la Société est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action de la Société donne droit à une voix. Les actions de la société (y compris les actions de la Société qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas de droit de vote double conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce. En outre, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Conformément à l'article 23 des statuts de la Société, chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1^{er} janvier et expire le 31 décembre.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les actionnaires, proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserve facultatifs, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'Assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou en partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée générale, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.2.3 Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle

Néant.

5.3 Renseignements de caractère général concernant le capital social

5.3.1 Montant du capital social

A la date du DEU, le capital social de la Société est de 41.075.295,50 €. Il est divisé en 6.733.655 actions de 6,10 € chacune. Les actions de la Société sont entièrement souscrites et intégralement libérées.

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

En application de l'article L. 225-211 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2020, la Société n'a procédé à aucune acquisition de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article L. 22-10-61 du Code de commerce (anciennement L. 225-208 du même Code), (rachat d'actions pour faire participer les salariés au résultat de l'entreprise par attribution d'actions).

Une délégation de pouvoir a été accordée au Directoire par l'Assemblée générale du 12 mai 2020, pour une durée de dix-huit mois conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce (anciennement L. 225-209 du même code) afin de procéder à l'achat en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminerait, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le prix maximum de rachat a été fixé à 110 € par action, et le montant maximal de l'opération à 74.070.150 €.

Nous vous rappelons également que le Directoire a conclu un contrat de liquidité avec les sociétés Oddo & Cie et Oddo Corporate Finance.

A la clôture de l'exercice 2020, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 3.939 titres pour une valeur brute comptable de 238.907,66 € et de 155.722,34 € en espèces.

A la date du 31 décembre 2020, la valeur de ces titres, au regard de la moyenne du cours de bourse de clôture de décembre 2020, s'élève à 236.698,09 €.

5.3.3 Evolution du capital social

Au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2009, le capital de la Société s'élevait à 26.349.633,20 €, composé de 4.319.612 actions d'une valeur nominale de 6,10 €.

Au 31 décembre 2010, suite à une augmentation de capital de 25,9 M€ avec maintien du droit préférentiel de souscription, le capital de la Société était composé de 6.047.456 actions et s'élevait à 36.889.481,60 €.

Au cours de l'exercice 2015, 106.774 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2014. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2015, ont été livrées le 25 juin 2015 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.154.230.

Au cours de l'exercice 2016, 113.286 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2015. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2016, ont été livrées le 27 mai 2016 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.267.516.

Au cours de l'exercice 2017, 149.598 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende extraordinaire 2016. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2017, ont été livrées le 30 mai 2017 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.417.114.

Au cours de l'exercice 2018, 181.892 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende 2017. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2018, ont été livrées le 29 mai 2018 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.599.006.

Au cours de l'exercice 2019, 134.649 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende 2018. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2019, ont été livrées le 7 juin 2019 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.733.655.

A la date du 31 décembre 2020, la Société est contrôlée majoritairement par le groupe familial DASSAULT composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et de membres de la famille DASSAULT qui détient directement et indirectement 59,81% du capital de la Société.

Elle est également détenue directement et indirectement, à cette date, à hauteur de 19,79% du capital social et des droits de vote par FFP Invest et à hauteur de 9,15% par le groupe familial de Monsieur Henri SEYDOUX.

5.3.4 Vie du titre et marchés

Le cours de bourse de la Société a évolué de 68,50 € au 31 décembre 2019 à 59,20 € le 31 décembre 2020, soit une évolution négative de 13,57% sur l'année 2020. Sur la même période, l'indice IEIF SIIC France des sociétés foncières cotées a connu une baisse de 27,54%.

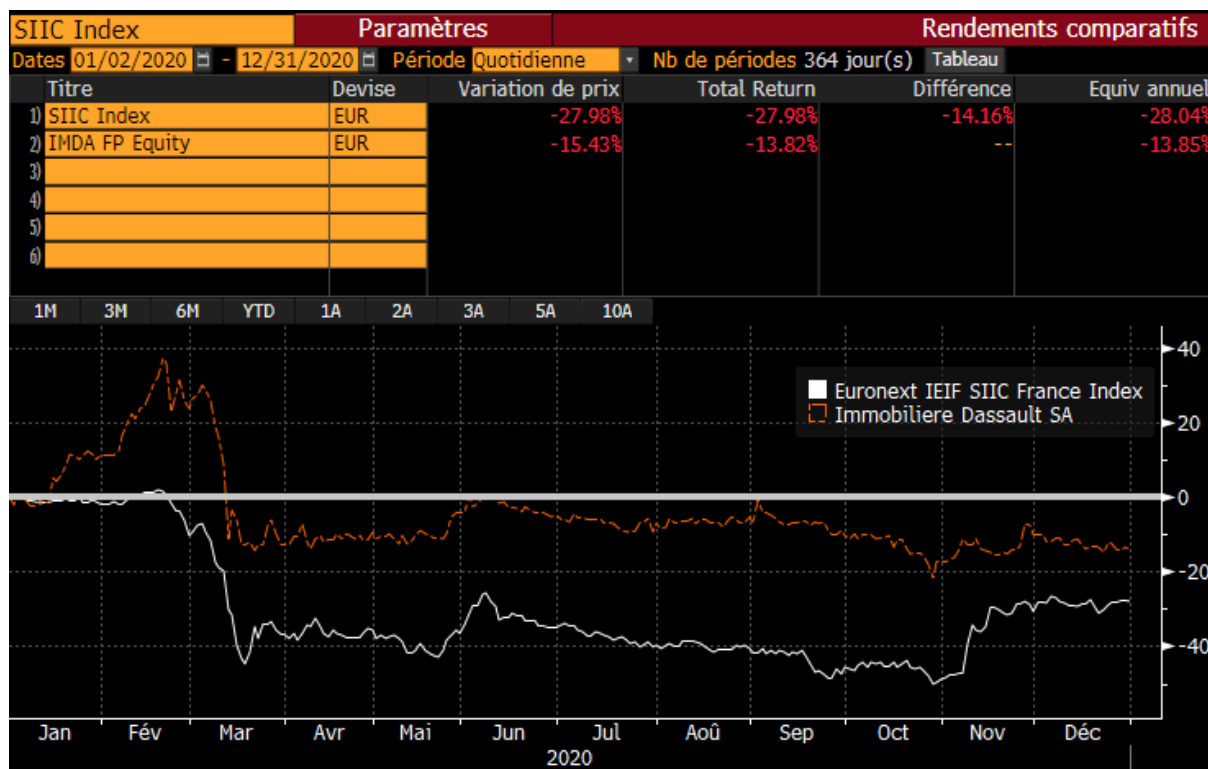
Les cours extrêmes enregistrés sur le titre au cours de l'année 2020 varient entre 96 € (le plus haut le 20 février 2020) et 53,80 € (le plus bas le 28 octobre 2020).

La capitalisation boursière de la Société s'établit à 398,63 M€ au 31 décembre 2020, ce qui correspond à une décote de 23,46% par rapport à son ANR hors droits.

Evolution du cours de clôture en 2020 : -13,57%



Evolution du cours de Immobilière Dassault par rapport à l'Indice IEIF SIIC France en 2020



5.4 Répartition du capital et des droits de vote

5.4.1 Répartition du capital et des droits de vote

A la date du 1^{er} janvier 2021, la Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par le groupe familial DASSAULT, ce contrôle étant constitué :

- d'une part, au travers de la société Groupe Industriel Marcel Dassault, à hauteur de 55,24% du capital social ;
- et d'autre part, par la participation directe de membres de la famille DASSAULT au capital de la Société, à hauteur de 4,57%.

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, compte tenu notamment de la présence de quatre membres du Conseil de surveillance indépendants (Mesdames AUBRY, MAISONROUGE et CASCIOLA et Monsieur FOURNIAL) et de l'absence de représentation au Comité d'audit et des risques de l'actionnaire majoritaire, ce dernier comité étant composé de trois membres du Conseil de surveillance indépendants.

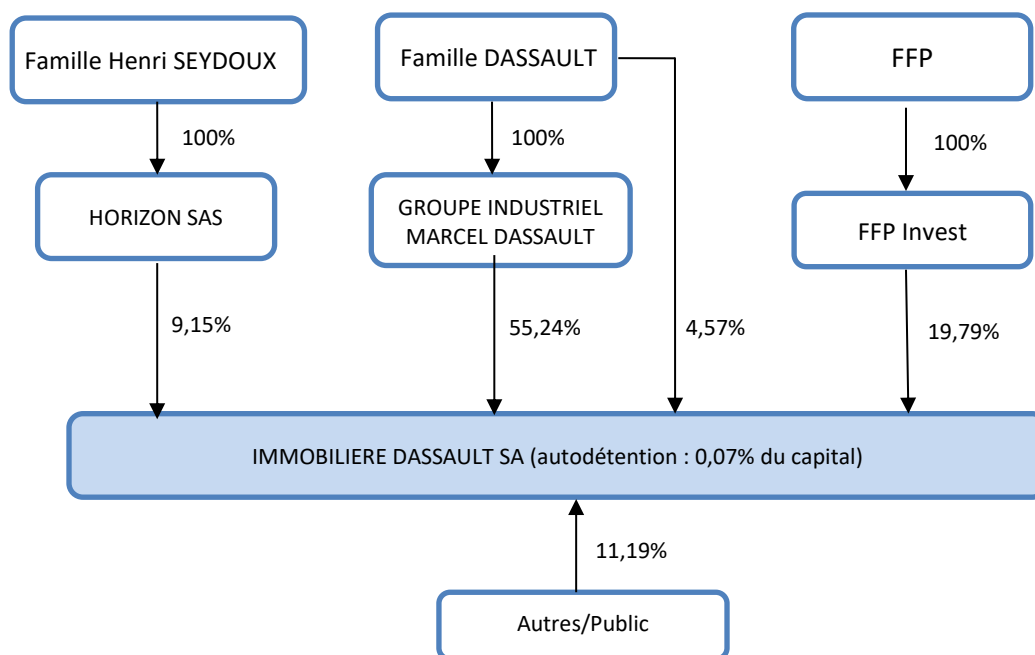
Il n'existe pas de nantissement ou autre garantie sur les actions au nominatif pur et sur les actifs de la Société.

Tableau récapitulatif de la répartition de l'actionariat de la Société au 08/03/2021

	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale	
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 719 596	55,24%	3 719 596	55,24%	3 719 596	55,28%
Famille DASSAULT	307 488	4,57%	307 488	4,57%	307 488	4,57%
Sous-total groupe familial DASSAULT	4 027 084	59,81%	4 027 084	59,81%	4 027 084	59,85%
FFP Invest	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,80%
Sous-total FFP	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,80%
HORIZON SAS	615 905	9,15%	615 905	9,15%	615 905	9,15%
Sous-total groupe familial H. SEYDOUX	615 905	9,15%	615 905	9,15%	615 905	9,15%
Contrat de Liquidité (*)	4 621	0,07%	4 621	0,07%		
Autres / Public	753 400	11,19%	753 400	11,19%	753 400	11,20%
TOTAL	6 733 655	100%	6 733 655	100%	6 729 034	100%

(*) les actions auto-détenues par la Société ne peuvent pas donner droit à dividendes et sont privées du droit de vote dans les assemblées générales conformément aux dispositions de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

En capital et en droit de vote*: organigramme simplifié de l'actionnariat au 08/03/2021



*non retraité du pourcentage d'autodétention

5.4.2 Franchissement de seuils

Aucun franchissement de seuil n'a été déclaré à l'AMF.

5.4.3 Evolution de l'actionnariat de la Société sur les trois derniers exercices

Nombre d'actions	31 décembre 2018		31 décembre 2019		31 décembre 2020	
	Actions	%	Actions	%	Actions	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 640 808	55,17%	3 719 596	55,24%	3 719 596	55,24%
Famille DASSAULT	302 975	4,59%	307 488	4,57%	307 488	4,57%
Sous-total DASSAULT	3 943 783	59,76%	4 027 084	59,81%	4 027 084	59,81%
FFP Invest	1 304 417	19,77%	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,79%
Sous-total FFP	1 304 417	19,77%	1 332 645	19,79%	1 332 645	19,79%
F.M.S.	469 774	7,12%				
Sous-total Famille M. SEYDOUX	469 774	7,12%				
HORIZON SAS			615 905	9,15%	615 905	9,15%
Sous-total Famille H. SEYDOUX			615 905	9,15%	615 905	9,15%
Immobilier Dassault Contrat de liquidité	2 600	0,04%	2 543	0,04%	3 939	0,06%
Autres / Public	878 432	13,31%	755 478	11,22%	754 082	11,20%
TOTAL	6 599 006	100%	6 733 655	100%	6 733 655	100%

<u>Droits de vote</u>	31 décembre 2018		31 décembre 2019		31 décembre 2020	
	Droits de vote	%	Droits de vote	%	Droits de vote	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 640 808	55,19%	3 719 596	55,27%	3 719 596	55,26%
Famille DASSAULT	302 975	4,59%	307 488	4,57%	307 488	4,57%
Sous-total DASSAULT	3 943 783	59,78%	4 027 084	59,84%	4 027 084	59,83%
FFP Invest	1 304 417	19,77%	1 332 645	19,80%	1 332 645	19,80%
Sous-total FFP	1 304 417	19,77%	1 332 645	19,80%	1 332 645	19,80%
F.M.S.	469 774	7,12%				
Sous-total Famille M. SEYDOUX	469 774	7,12%				
HORIZON SAS			615 905	9,15%	615 905	9,15%
Sous-total Famille H.SEYDOUX			615 905	9,15%	615 905	9,15%
Immobilière Dassault Contrat de liquidité*						
Autres / Public	878 432	13,32%	755 478	11,22%	754 082	11,21%
TOTAL	6 596 406	100%	6 733 112	100%	6 729 716	100%

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

5.4.4 Droits de vote

Au 31 décembre 2020, le nombre total de droits de vote net s'élevait à 6.729.716.

Chaque action de la Société confère à son titulaire un droit de vote égal à la quotité du capital qu'elle représente, étant précisé que les actions auto-détenues par la Société sont privées du droit de vote dans les assemblées générales et ne donnent pas droit à dividendes conformément aux dispositions de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

6. ASSEMBLEE GENERALE

6.1 Texte des résolutions proposées à l'Assemblée

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 MAI 2021

TEXTE DES RESOLUTIONS

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- 1°) approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se soldant par une perte de 10.175.297,34 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports ; et
- 2°) approuve, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, les charges non déductibles relevant de l'article 39-4 du même code qui s'élèvent à 2.064,88 €.

DEUXIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat 2020 et distribution de dividendes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le résultat de l'exercice se solde par une perte de 10.175.297,34 €, décide de l'imputer sur le compte « Report à Nouveau » de la façon suivante :

- Perte de de l'exercice.....	- 10.175.297,34 €
- Imputée sur le compte « Report à nouveau » créateur de	26 327 744,07 €
Les sommes distribuables s'élevant ainsi à.....	16.152.446,73 €

Distribution proposée :

▪ distribution d'un dividende (1 €/action).....	6 733 655 €
▪ au report à nouveau	9 418 791,73 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 16.152.446,73 € à un montant de 9 418 791,73 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de distribuer aux actionnaires un dividende de 1 € par action (sur la base d'un capital composé de 6.733.655 actions).

Ce dividende n'ouvre pas droit, pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3° du Code général des impôts en cas d'option pour le taux progressif.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les distributions de dividendes réalisées au titre des exercices 2019, 2018 et 2017 ont été les suivantes :

Exercices	Dividende par action
Exercice clos le 31 décembre 2019	1,24 €
Exercice clos le 31 décembre 2018	1,24 €
Exercice clos le 31 décembre 2017	1,24 €

QUATRIEME RESOLUTION

(Affectation en report à nouveau des dividendes auxquels les actions auto-détenues ne peuvent pas donner droit)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire :

- 1°) constate, en application de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce, que les actions, qui seront auto-détenues par la Société au jour de la mise en paiement du dividende dont la distribution a été décidée aux termes de la précédente résolution, ne pourront en aucun cas donner droit à versement de dividendes, et
- 2°) décide que la somme, qui correspondra aux dividendes auxquels les actions auto-détenues par la Société ne pourront pas donner droit, sera affectée de plein droit au compte « Report à nouveau ».

CINQUIEME RESOLUTION

(Conventions règlementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions règlementées, approuve les conclusions dudit rapport et prend acte de l'absence de conventions.

SIXIEME RESOLUTION

(Quitus aux membres du Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Directoire pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

SEPTIEME RESOLUTION

(Quitus aux membres du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

HUITIEME RESOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L.22-10-26 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L 225-68 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société telle que présentée dans ce rapport.

NEUVIEME RESOLUTION

(Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.22-10-26 du Code de commerce, en ce compris le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société comprenant les informations visées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, approuve le rapport susmentionné sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société.

DIXIEME RESOLUTION

(Rémunération des membres du Conseil de surveillance – Article L. 225-83 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément à l'article L.225-83 du Code de commerce et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de fixer à 100.000 € le montant global de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de surveillance visée à l'article L. 225-83 du Code de commerce au titre de l'exercice ouvert depuis le 1^{er} janvier 2021.

ONZIEME RESOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'arrivée à échéance du mandat de Madame Muriel AUBRY à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Muriel AUBRY, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Madame Muriel AUBRY a d'ores et déjà déclaré accepter le renouvellement de son mandat et que rien ne s'oppose à ce renouvellement.

DOUZIEME RESOLUTION

(Programme de rachat d'actions – Autorisation à conférer au Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de délégation, pour une période de dix-huit (18) mois, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social actuel, soit 673.365 actions sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- 1°) assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- 2°) assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- 3°) annuler des actions.

Ces rachats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum de rachat est fixé à un montant qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectué et, en tout état de cause, devra être inférieur ou égal à 110 €. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 74.070.150€.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIEME RESOLUTION

(Modification de l'article 22 – Assemblée générale des statuts : mise en place de la faculté de vote à distance préalable par voie électronique)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide d'ajouter l'alinéa suivant entre les troisième et quatrième alinéas de l'article 22 des statuts de la Société :

« Article 22 – Assemblées d'actionnaires : [...] Tout actionnaire peut voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant son vote ou en adressant son pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, tout actionnaire peut, si le Directoire ou le Conseil de surveillance le décide, transmettre le formulaire de vote à distance ou la procuration par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'assemblée générale dans les conditions prévues par la loi et les règlements. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans les avis de réunion et de convocation publiés au Bulletin d'annonces légales obligatoires. [...] ».

QUATORZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence donnée au Directoire en vue de décider des augmentations de capital soit par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital :

- 1°) délègue au Directoire, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières (y compris des titres de créances) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ;
- 2°) décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par le Code de commerce, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

- 3°) décide que l'émission de bons de souscription d'actions de la Société en application des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce pourra avoir lieu soit par offre de souscription dans les conditions prévues ci-dessus, soit par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes ;
- 4°) constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions de la Société susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
- 5°) délègue au Directoire, durant une période de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ;

décide que le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existeront lors de l'augmentation de capital ;

- 6°) décide que le Directoire aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation à son Président, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, d'arrêter les prix et conditions des émissions, de fixer les montants à émettre, de fixer la date de jouissance même rétroactive des titres à émettre, de déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, de prévoir les conditions de leur rachat en Bourse, la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, et de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;

en outre, le Directoire ou son Président pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les prime(s) d'émission des frais entraînés par la réalisation des émissions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées et constater la ou les augmentation(s) de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

en cas d'émission de titres de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme aux actions de la Société, le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, notamment pour décider de

leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et les modalités de paiement des intérêts, leur durée, qui pourra être déterminée ou indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société ;

- 7°) décide que la présente délégation rend caduque à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure de même nature.

QUINZIEME RESOLUTION

(Limitation globale des autorisations)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption de la quatorzième résolution ci-dessus, décide que le montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu des délégations de compétence conférées par la résolution qui précède, ne pourra être supérieur à 20.537.647 €, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément au Code de commerce, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Le plafond visé ci-dessus ne s'applique pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves, visées au paragraphe 5°) de la résolution précédente.

SEIZIEME RESOLUTION

(Augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à des plans d'épargne collective – Résolution non agréée par le Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne collective,

- 1°) décide dans le cadre des dispositions des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail et des articles L.225-129-6 alinéa 1 et L.225-138-1 du Code de commerce, de déléguer compétence, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, et sur ses seules décisions, par émissions d'actions souscrites en numéraire réservées aux salariés et/ou anciens salariés de la Société et des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce adhérents (selon le cas, directement ou par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement) d'un Plan d'Epargne Entreprise, d'un Plan d'Epargne Interentreprises ou d'un Plan d'Epargne pour le Retraite Collective (PERCO), définis par les articles L.3332-1 et suivants et R.3332-7 et suivants du Code du travail ;
- 2°) décide que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la délégation susvisée, ne pourra excéder un montant maximum de 3 % du capital de la Société ;
- 3°) décide que le prix de souscription des actions nouvelles de la Société qui seront émises par le Directoire en vertu de la présente délégation devra être déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;
- 4°) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au bénéfice des salariés et anciens salariés adhérents aux plans d'épargne collective susvisées ;
- 5°) décide que chaque augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des actions souscrites par les salariés, individuellement ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement.
- 6°) donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président dans les conditions fixées par le Code de commerce, pour mettre en œuvre, en une ou plusieurs fois, la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer si les émissions auront lieu directement au profit des bénéficiaires susvisés ou par l'intermédiaire d'organismes de placements collectifs en valeurs mobilières, de fixer les montants à émettre, de déterminer les dates des émissions, celles d'ouverture et de clôture des souscriptions, d'arrêter le prix d'émission des actions nouvelles à créer dans les limites des textes législatifs et réglementaires en vigueur, leur date de jouissance, les modalités de libération des actions, étant précisé que le délai de libération ne peut être supérieur à trois ans, de constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions effectivement souscrites, de demander l'admission en Bourse des titres créés, d'apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation ; à l'effet plus généralement de déterminer les conditions et les modalités des opérations effectuées dans le cadre de la présente résolution, de

procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et de prendre toutes dispositions utiles et conclure tous accords ou conventions pour parvenir à leur bonne fin ;

- 7°) autorise en outre, le Directoire à procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission des frais entraînés par la réalisation des émissions.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

(Autorisation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter du jour de la présente Assemblée :

- 1°) à annuler, en une ou plusieurs fois, sur ses seules décisions, tout ou partie des actions acquises en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale de ce jour dans sa douzième résolution, et ce, dans la limite de 10 % du capital social de la Société ;
- 2°) à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes « Report à nouveau », « Primes d'émission », « Autres réserves », et/ou sur la fraction de la « Réserve légale » qui dépasse 10 % du capital social,
- 3°) à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, déclarations ou publications légales ou autres.

6.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

PricewaterhouseCoopers Audit

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

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

MAZARS

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

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

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris La Défense, le 8 mars 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

MAZARS

Mathieu Mougard

6.3 Rapport du Directoire sur les délégations et autorisations

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 MAI 2021

RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR LES DELEGATIONS ET AUTORISATIONS

Chers Actionnaires,

Compte tenu de l'expiration à venir au cours de l'exercice en cours d'un certain nombre d'autorisations données au Directoire, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale de prendre les décisions suivantes à caractère ordinaire et extraordinaire :

Délégation de compétence au profit du Directoire en vue de procéder à des augmentations de capital

Afin de permettre à la Société d'être en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché et de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier dans des délais réduits et se doter, lorsqu'elle l'estime opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités, il vous est proposé de renouveler les délégations de compétences et autorisations consentis au Directoire par l'Assemblée générale mixte du 13 mai 2019 qui viennent prochainement à expiration.

L'Assemblée générale délèguerait ainsi au Directoire sa compétence, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de l'assemblée, pour, conformément aux articles L.225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, procéder à une ou plusieurs augmentation(s) de capital :

- soit par voie d'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription,
- soit par incorporation de primes, réserves ou bénéfices

Le Directoire disposerait en outre de la faculté de subdéléguer ses pouvoirs à son Président à l'effet de mettre en œuvre ces délégations de compétence.

En conséquence, les délégations de compétence que nous vous proposons auraient pour effet de rendre caduques celles conférées au Directoire par l'Assemblée générale mixte du 13 mai 2019.

Selon le premier alinéa de l'article L.228-92 du Code de commerce, les valeurs mobilières que le Directoire sera autorisé à émettre dans le cadre desdites délégations de compétence pourront être tout titre de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et toutes valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre. Conformément à l'article L. 225-132 dernier alinéa du Code de commerce, l'émission de telles valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Dans le cadre des délégations de compétence qui lui seraient accordées en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Directoire aurait la faculté de limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que ce montant atteigne les trois-quarts de l'émission décidée.

Au titre de cette délégation, le Directoire pourra décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de primes, réserves ou bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites. Le montant total des augmentations de capital qui seraient susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu de cette délégation, augmenté du montant nécessaire pour préserver conformément à la loi les droits de porteurs de valeurs mobilières, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

Nous vous proposons de fixer le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu des délégations de compétence susvisées à la somme de

20.537.647 €, (soit 50% du montant actuel du capital social), étant précisé qu'à ce montant nominal pourra s'ajouter, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société.

Ce plafond ne s'appliquerait pas aux augmentations de capital par incorporation de primes, réserves ou bénéfices susceptibles d'être décidées par la Directoire en vertu de la délégation de compétence prévue à ce titre, de telles augmentations de capital étant limitées au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

Il vous sera donné lecture, au cours de l'assemblée, du rapport spécial établi par les commissaires aux comptes sur les résolutions que nous vous proposons au titre des délégations de compétence à conférer au Directoire tendant à augmenter le capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Si vous approuvez ces résolutions, il appartiendra au Directoire, à chaque fois qu'il fera usage de ces délégations, d'établir conformément à l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, un rapport complémentaire contenant les indications prévues aux articles R. 225-115 et R. 225-116 du Code de commerce.

Ce rapport devra être établi par le Directoire au moment même où il fera usage de sa délégation de compétence qui lui a été consentie et devra être mis immédiatement à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et au plus tard dans les quinze jours de la réunion du Directoire. Il sera en outre porté à la connaissance des actionnaires à la plus prochaine assemblée générale. En cas de subdélégation au profit du président du Directoire, c'est à ce dernier qu'il appartiendra d'établir et de communiquer ce rapport complémentaire.

Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à des plans d'épargne collective

En conséquence des résolutions que nous vous proposons d'adopter tendant à déléguer compétence au Directoire pour décider de procéder à des augmentations de capital, et en application de l'article L.225-129-6 al.1 du Code du commerce, l'Assemblée générale extraordinaire de la Société est appelée à se prononcer sur un projet de décision tendant à déléguer compétence au Directoire pour procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés de la Société dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Afin de faciliter la réalisation de cette opération, il vous est proposé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-1 du Code de commerce de déléguer au Directoire (avec faculté de subdélégation à son Président) tous pouvoirs pour réaliser ladite augmentation de capital dans un délai de vingt-six mois à compter de l'Assemblée générale extraordinaire de la Société et pour déterminer toutes les conditions et modalités de telles augmentations de capital, dans le cadre des lois et règlements en vigueur et notamment mettre en place, le cas échéant, un plan d'épargne de groupe. Nous vous proposons de fixer le montant maximum de l'augmentation de capital à 3 % du capital social.

Le prix de souscription des actions nouvelles à émettre devra être fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail.

En outre, il conviendrait de vous prononcer sur la suppression du droit préférentiel de souscription et de réserver la souscription desdites actions aux salariés et/ou anciens salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, conformément aux articles L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce. En conséquence, vos Commissaires aux comptes vous présenteront en application de l'article L. 225-135 du Code de commerce leur rapport spécial sur la suppression du droit préférentiel de souscription.

L'incidence de l'augmentation de capital proposée sur la situation des actionnaires, en particulier, en ce qui concerne leur quote-part dans les capitaux propres, vous sera indiquée, conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, dans le rapport établi par le Directoire au moment de l'émission des actions nouvelles.

Nous vous précisons que l'alinéa 1 de l'article L.225-129-6 al.1 du Code du commerce oblige simplement le Directoire à vous présenter une telle résolution, et ce quand bien même aucun PEE, PEI ou PERCO n'aurait été mis en place dans l'entreprise, l'Assemblée générale demeurant pour sa part, entièrement souveraine pour l'adopter ou la rejeter, étant ici précisé que cette résolution n'a pas l'assentiment du Directoire ni celui du Conseil de surveillance.

Autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire du 12 mai 2020 a, dans sa onzième résolution, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce (codifié depuis à l'article L. 22-10-62 du même code), autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions.

Le détail des acquisitions et cessions qui ont été réalisées dans le cadre de ce programme de rachat d'actions figure au paragraphe 2.8.2 du Document d'enregistrement universel.

L'autorisation consentie, pour dix-huit mois, au Directoire doit arriver à expiration le 11 novembre 2021. Il sera donc proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, sans attendre l'expiration de ce délai, d'autoriser à nouveau le Directoire, pour une période maximale de dix-huit mois, à procéder à un programme de rachat, par la Société, de ses propres actions, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il déterminera, et ce, dans la limite de 10 % du capital social actuel qui s'élève à la somme de 41.075.295,50 € divisée en 6.733.655 actions de 6,10 € de valeur nominale à un prix qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectuée et en tout état de cause qui devra être inférieur ou égal à 110 €.

Par conséquent le nombre maximal d'actions qui pourront être achetées dans le cadre de ce programme s'élèvera à 673.365 actions, sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité. Cette nouvelle autorisation aura pour effet de rendre caduque, à hauteur des montants non utilisés, l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée générale du 12 mai 2020.

Les objectifs des rachats à effectuer en vertu de cette nouvelle autorisation seront :

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

Ces rachats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué serait ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération). Le montant maximal de l'opération serait fixé à 74.070.150 €.

Autorisation à conférer au Directoire pour réduire le capital social

En relation avec l'autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la Société de ses propres actions (voir ci-dessus), et conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, nous vous demandons également de bien vouloir autoriser le Directoire à procéder, en cas de réalisation du programme de rachat ci-dessus mentionné, à la réduction de capital, dans la limite de 10 % du capital social.

La différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale serait imputée sur les postes « report à nouveau », « prime d'émission », « autres réserves » et/ou sur la fraction de la « réserve légale » dépassant 10 % du capital social.

Cette autorisation serait d'une durée maximale de vingt-quatre mois.

Le Directoire

6.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

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 et du Centre

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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

(Assemblée du 5 mai 2021 - 14^{ème} et 15^{ème} résolutions)

A l'Assemblée Générale de la société Immobilière Dassault SA,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Directoire de la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de toute valeurs mobilières (y compris des titres de créances) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre pour un montant nominal maximum de 20 537 647 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une émission. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport conformément à l'article R. 225-113 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur l'émission proposée et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui seraient décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Directoire, en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 8 mars 2021,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

Mazars
Mathieu Mougard

6.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan épargne d'entreprise

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

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

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

(Assemblée du 5 mai 2021 – 16^{ème} résolution)

A l'Assemblée Générale de la société Immobilière Dassault SA,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au directoire de la compétence de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, pour un montant maximum de 3% du capital social de la Société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette émission sera réservée aux salariés et/ou anciens salariés de la Société et des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du code de commerce adhérents (selon le cas, directement ou par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement) d'un Plan d'Epargne d'Entreprise, d'un Plan d'Epargne Interentreprise ou d'un Plan d'Epargne pour la Retraite Collective (PERCO), définis par les articles L.3332-1 et suivants et R.3332-7 et suivants du code du travail.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

Votre directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer avec faculté de subdélégation pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du directoire.

Les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation du capital serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 8 mars 2021,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Mazars

Mathieu Mougard

6.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital

PricewaterhouseCoopers Audit

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

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

Mazars

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

(Assemblée générale du 5 mai 2021 - 17^{ème} résolution)

A l'Assemblée Générale de la société Immobilière Dassault SA,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre directoire vous propose de lui déléguer, pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre de la 12^{ème} résolution relative à l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 8 mars 2021,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Mazars

Mathieu Mougard

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 Personne responsable

7.1.1 Personne responsable

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, Président du Directoire.

7.1.2 Attestation de la personne responsable

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.»

Olivier COSTA DE BEAUREGARD
Président du Directoire

7.2 Documents accessibles au public

Pendant la durée de validité du DEU, les statuts, les documents devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la législation applicable, les informations financières historiques ainsi que les communiqués de presse peuvent être consultés au siège social de la Société ou sur son site internet www.immobieliere-dassault.com. Les informations figurant sur le site internet ne font pas partie du DEU sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le DEU.

7.3 Contrôleurs légaux des comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

Nommé par l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

MAZARS, représenté par Monsieur Mathieu MOUGARD
61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Nommé par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2000 pour six exercices, renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2006, par l'Assemblée générale ordinaire du 31 mai 2012 puis par l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2018 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La nomination de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et le renouvellement de mandat de MAZARS ont fait l'objet d'un appel d'offre soumis au Conseil de Surveillance après revue du Comité d'audit.

7.4 Table de concordance du document d'enregistrement universel

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 980/2019 du 14 mars 2019	N° de page	Chapitre ou paragraphe
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1. Personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement universel	157	7.1.1
1.2. Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement universel	157	7.1.2
1.3. Déclarations d'expert	26	2.2.4
1.4. Informations provenant de tiers	16	1.2.4
1.5. Approbation de l'autorité compétente		
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux	157	7.3
2.2. Changements des contrôleurs légaux		N/A
3. Facteurs de risques	41	2.4
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1. Raison sociale et nom commercial	135	5.1.2
4.2. Lieu et numéro d'enregistrement	135	5.1.3
4.3. Date de constitution et durée de vie	135	5.1.4
4.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	135	5.1.5
5. Aperçu des activités		
5.1. Principales activités		
5.1.1. Nature des activités	22	2.1
5.1.2. Nouveaux produits ou nouveaux développements		N/A
5.2. Principaux marchés	12	1.2
5.3. Evénements importants	22	2.1
5.4. Stratégie et objectifs	48	2.6
5.5. Dépendances éventuelles	45	2.4.3
5.6. Position concurrentielle	16	1.2.4
5.7. Investissements		
5.7.1. Description des investissements importants réalisés	12	1.2
5.7.2. Description des investissements importants en cours	12	1.2
5.7.3. Co-entreprises et participations significatives		N/A
5.7.4. Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations	36	2.3.2
6. Organigramme		
6.1. Description sommaire du Groupe	134	5.1
6.2. Filiales importantes	134/52	5.1/2.11.3
7. Examen de la situation financière et des résultats		
7.1. Situation financière		
7.1.1. Situation financière	32	2.2.5
7.1.2. Evolution future des activités et activité R&D	48/52	2.6/2.11.4
7.2. Résultat d'exploitation	23	2.2
8. Trésorerie et capitaux	21/32/53	1.2.5/2.2.6/3
9. Environnement réglementaire	33/41/53	2.3/2.4/3.1
10. Informations sur les tendances		N/A
11. Prévisions ou estimations du bénéfice		N/A
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1. Organes d'administration et de direction	113/117/130	4.2/4.3/4.6
12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	129	4.5
13. Rémunération et avantages		
13.1. Montant de rémunérations versées et avantages en nature	127	4.4

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 980/2019 du 14 mars 2019	N° de page	Chapitre ou paragraphe
13.2. Sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	57	3.1.6
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1. Date d'expiration des mandats actuels	113/117	4.2.1/4.3.1
14.2. Contrats de services liant les membres des organes d'administration	130	4.8.4
14.3. Informations sur les comités spécialisés	124	4.3.4
14.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	113	4.1
14.5. Incidence sur le gouvernement d'entreprise		N/A
15. Salariés		
15.1. Nombre de salariés	33	2.3.1
15.2. Participations et stock-options	33	2.3.1
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	33	2.3.1
16. Principaux actionnaires		
16.1. Actionnaires détenant plus de 2,5% du capital social	140	5.4.1
16.2. Existence de droits de vote différents	142	5.4.4
16.3. Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	140	5.4.1
16.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	137	5.2.3
17. Opérations avec des apparentés	53/130	3.1/4.8.2/4.8.5
18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1. Informations financières historiques	53/88	3.1/3.2
18.1.1. Changement de date de référence comptable		N/A
18.1.2. Normes comptables	53/88	3.1/3.2
18.1.3. Changement de référentiel comptable		N/A
18.1.4. Contenu minimum des informations financières	53/88	3.1/3.2
18.1.5. Etats financiers consolidés	53	3.1
18.1.6. Date des dernières informations financières	53/88	3.1/3.2
18.2. Informations financières intermédiaires et autres		N/A
18.3. Audit des informations financières historiques annuelles	84/108	3.1.7/3.2.5
18.4. Informations financières pro-forma		N/A
18.5. Politique de distributions de dividende	51	2.9
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	135	5.1.7
18.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	32	2.2.5
19. Informations complémentaires		
19.1. Capital social		
19.1.1. Montant du capital souscrit	137	5.3.1
19.1.2. Actions non représentatives du capital		N/A
19.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	137	5.3.2
19.1.4. Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital		N/A
19.1.5. Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés		N/A
19.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe objet d'une option		N/A
19.1.7. Historique du capital social	138	5.3.3
19.2. Actes constitutifs et statuts		
19.2.1. Objet social	136	5.2.1
19.2.2. Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	136	5.2.2
19.2.3. Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	137	5.2.3
20. Contrats importants	130	4.8.1
21. Documents accessibles au public	157	7.2

7.5 Table de concordance du rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du DEU, la table de concordance ci-dessous permet d'identifier dans le DEU les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

Rapport financier annuel	N° de page	Chapitre ou paragraphe
Rapport de gestion	22	2
Comptes consolidés	53	3.1
Comptes annuels	88	3.2
Rapport des contrôleurs légaux des comptes consolidés	84	3.1.7
Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels	108	3.2.5
Déclaration de la personne responsable	157	7.1.2

7.6 Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale

Documents présentés à l'Assemblée générale	N° de page	Chapitre ou paragraphe
Projets des résolutions	143	6.1
Rapport de gestion du Directoire	22	2
Liste des mandats ou fonctions exercés par chacun des mandataires	113/117	4.2/4.3
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	113	4
Comptes annuels	88	3.2
Comptes consolidés	53	3.1
Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices	108	3.2.4
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	108	3.2.5
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	84	3.1.7
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	149	6.2
Rapport du Directoire sur les délégations et autorisations	150	6.3
Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	154	6.4
Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	155	6.5
Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital	156	6.6