



**CONVOCATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
QUI SE TIENDRA
LE 10 MAI 2023 À 10H00**

Au siège social de la Société
9 Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault
75008 PARIS

Avis de convocation

Mesdames et Messieurs les actionnaires sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le 10 mai 2023 à 10 heures au siège social de la Société, sis 9 Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault, 75008 PARIS.

L'Assemblée sera invitée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Directoire sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Rapport du Directoire sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion du Directoire ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des comptes consolidés de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; Distribution de dividendes ; Option pour le paiement d'une partie du dividende en actions ; Affectation en report à nouveau de la partie des dividendes auxquels les actions auto-détenues par la Société ne peuvent donner droit ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ;
- Quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance ;
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux ;
- Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux ;
- Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice en cours ;
- Autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la Société de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce : durée de l'autorisation, finalités, modalités et plafond.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Rapport spécial 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 ; 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 ;
- Limitation globale des autorisations ;
- 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 ; Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-6 al. 1 du Code de commerce, autorisation à conférer au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise, un plan d'épargne interentreprises ou un plan d'épargne pour la retraite collective dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail ; suppression du droit préférentiel de souscription aux actions à émettre au profit desdits salariés et anciens salariés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur une autorisation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital ; Autorisation à conférer au Directoire en cas de réalisation du rachat par la Société de ses actions, pour réduire le capital par annulation des actions rachetées et procéder aux modifications statutaires corrélatives ;
- Pouvoirs pour formalités.

Comment participer à l'Assemblée ?

A) Formalités préalables à effectuer pour participer à l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les actionnaires souhaitant participer à l'assemblée générale, s'y faire représenter ou voter à distance, devront justifier de la propriété de leurs actions au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris soit le **8 mai 2023** par l'inscription en compte de leurs actions à leur nom, conformément aux conditions prévues à l'article R. 22-10-28 du code de commerce.

B) Modes de participation à l'assemblée générale

1. Les actionnaires désirant assister physiquement à l'assemblée générale pourront :

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au nominatif** :
 - Se présenter le jour de l'Assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité.
 - demander une carte d'admission :
 - soit auprès de **Uptevia**, - Assemblées Générales- Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex,
- soit en faisant sa demande en ligne **sur la plateforme sécurisée VOTACCESS** accessible via le site **Planetshares** dont l'adresse est la suivante : <https://planetshares.uptevia.pro.fr>
- Le titulaire d'actions inscrites au nominatif **pur** devra se connecter au site Planetshares avec ses codes d'accès habituels.
 - Le titulaire d'actions inscrites au nominatif **administré** devra se connecter au site Planetshares en utilisant son numéro d'identifiant qui se trouve en haut et à droite de son formulaire de vote papier. Dans le cas où l'actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou son mot de passe, il peut contacter le numéro mis à sa disposition :
 - depuis la France : 0 826 109 119
 - depuis l'étranger : +33 (0)1 55 77 40 57

Après s'être connecté, l'actionnaire au nominatif devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander une carte d'admission.

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au porteur** :
 - demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressé.
 - Si l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire peut également demander une carte d'admission par voie électronique selon les modalités suivantes :

Après s'être identifié sur le portail internet de cet intermédiaire avec ses codes d'accès habituels, il devra cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions IMMOBILIERE DASSAULT et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander une carte d'admission

2. Les actionnaires n'assistant pas personnellement à l'assemblée générale et souhaitant voter par correspondance ou être représentés en donnant pouvoir au Président de l'assemblée générale ou à toute autre personne pourront :

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au nominatif** :
 - soit renvoyer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, qui lui sera adressé avec la convocation, à l'adresse suivante : Uptevia, Assemblées Générales - Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex.

Les désignations ou révocations de mandataires exprimées par voie papier devront être réceptionnées au plus tard 3 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale soit le samedi 6 mai 2023 à minuit, heure de Paris

- soit transmettre ses instructions de vote, et désigner ou révoquer un mandataire par Internet avant l'assemblée générale, sur le site VOTACCESS, dans les conditions décrites ci-après :

Le titulaire d'actions au nominatif pur ou administré qui souhaite voter par Internet accédera au site VOTACCESS via le site Planetshares dont l'adresse est la suivante :
<https://planetshares.uptevia.pro.fr>

Le titulaire d'actions au nominatif pur devra se connecter au site Planetshares avec ses codes d'accès habituels.

- Le titulaire d'actions au nominatif administré devra se connecter au site Planetshares en utilisant son numéro d'identifiant qui se trouve en haut et à droite de son formulaire de vote papier. Dans le cas où l'actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou son mot de passe, il peut contacter le numéro mis à sa disposition :
 - depuis la France : 0 826 109 119
 - depuis l'étranger : +33 (0)1 55 77 40 57

Après s'être connecté, l'actionnaire au nominatif devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter, ou désigner ou révoquer un mandataire.

- pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites **au porteur** :

- demander le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration auprès de l'intermédiaire qui gère ses titres à compter de la date de convocation de l'assemblée générale. Ledit formulaire unique devra être accompagné d'une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire financier et adressé à : Uptevia - Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance devront être reçus par l'émetteur ou le service Assemblées Générales de Uptevia, au plus tard 3 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale soit le samedi 6 mai 2023 à minuit, heure de Paris

- Si l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail internet de son établissement teneur de compte avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.
- Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire n'est pas connecté au site VOTACCESS, conformément aux dispositions de l'article R.225-79 du code de commerce la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- l'actionnaire devra envoyer un email à l'adresse :
Paris_France_CTS_mandats@uptevia.pro.fr

- Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : nom de l'émetteur concerné, date de l'assemblée générale, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant ainsi que les nom, prénom et si possible l'adresse du mandataire
- l'actionnaire devra obligatoirement demander à son intermédiaire financier qui assure la gestion de son compte titre d'envoyer une confirmation écrite à Uptevia - Assemblées Générales - Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte.

Afin que les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie électronique puissent être valablement prises en compte, les confirmations devront être réceptionnées au plus tard la veille de l'assemblée, à 15h00 (heure de Paris). Aucun mandat ne sera accepté le jour de l'Assemblée Générale

Le site VOTACCESS sera ouvert à compter du **vendredi 21 avril 2023**.

La possibilité de voter par Internet avant l'Assemblée Générale prendra fin la veille de la réunion, soit le **mardi 9 mai 2023 à 15 heures**, heure de Paris.

Toutefois, afin d'éviter tout engorgement éventuel du site VOTACCESS, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'assemblée pour voter.

C) Questions écrites

Conformément à l'article R. 225-84 du code de commerce, chaque actionnaire a la faculté d'adresser au Directoire, lequel répondra en séance, les questions écrites de son choix.

Les questions doivent être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : 9, Rond-Point des Champs-Élysées – Marcel Dassault 75008 Paris ou par email à l'adresse suivante : dassault@newcap.eu. Cet envoi doit être réalisé au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale.

D) Droit de communication des actionnaires

Tous les documents et informations prévues à l'article R.225-73-1 du code de commerce peuvent être consultés sur le site de l'émetteur : www.immobiliere-dassault.com, à compter du vingt et unième jour précédant l'assemblée générale, soit le **mercredi 19 avril 2023**.

Le Directoire

Texte des Résolutions

Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale, déjà publié dans l'avis de réunion du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 3 avril 2023, bulletin n° 40, est le suivant :

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

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 2022 se soldant par un bénéfice de 8.922.880,97 €, 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 2022)

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 2022 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 2022 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 un bénéfice de 8.922.880,97 €, décide de l'affecter de la façon suivante :

- Bénéfice de l'exercice.....	8.922.880,97 €
- majoré du compte « Report à nouveau » créateur de	19.779.007,12 €
Le bénéfice distribuable s'élevant ainsi à.....	28.701.888,09 €

Distribution proposée :

▪ distribution d'un dividende (2,72 € / action).....	18.315.541,60 €
▪ au report à nouveau	10.386.346,49 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 19.779.007,12 € à un montant de 10.386.346,49 €.

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 2,72 € par action (sur la base d'un capital composé de 6.733.655 actions), composé d'un dividende ordinaire de 1,78 € par action et d'un dividende extraordinaire de 0,94 € par action.

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 2021, 2020 et 2019 ont été les suivantes :

Exercices	Dividende par action
Exercice clos le 31 décembre 2021	1,30 €
Exercice clos le 31 décembre 2020	1 €
Exercice clos le 31 décembre 2019	1,24 €

QUATRIEME RESOLUTION

(Option pour le paiement d'une partie du dividende en actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Directoire, décide, conformément aux dispositions des articles L.232-18 à L.232-20 du Code de commerce et de l'article 24 des statuts de la Société, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions d'une fraction du dividende. Cette option porterait sur une fraction du dividende, soit 0,94 € par action.

Les actions nouvelles auront les mêmes caractéristiques et conféreront les mêmes droits que les actions ayant donné droit au dividende, à l'exception de la date de jouissance qui sera fixée à leur date d'émission.

Le prix d'émission des actions distribuées en paiement du dividende sera fixé à 90% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente assemblée diminuée du montant net du dividende.

Si le montant des dividendes auquel ils ont droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires recevront le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une souste en espèces.

L'option pour le paiement du dividende en actions pourra être exercée à compter du 17 mai 2023 jusqu'au 31 mai 2023 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. A l'expiration de ce délai, le dividende sera intégralement payé en numéraire, le règlement intervenant le 6 juin 2023.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au Directoire pour mettre en œuvre la présente résolution, pour effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement d'une fraction du dividende en actions, pour constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement d'une fraction du dividende en actions offerte aux actionnaires, pour modifier les statuts en conséquences et pour procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

CINQUIEME RESOLUTION

(Affectation en report à nouveau des dividendes auxquels les actions auto-détenues ne peuvent pas donner droit)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire :

- 1°) constate, en application de l'article L. 225-210 alinéa 4 du Code de commerce, que les actions, qui seront auto-détenues par la Société au jour de la mise en paiement du dividende dont la distribution a été décidée aux termes de la précédente résolution, ne pourront en aucun cas donner droit à versement de dividendes, et
- 2°) décide que la somme, qui correspondra aux dividendes auxquels les actions auto-détenues par la Société ne pourront pas donner droit, sera affectée de plein droit au compte « Report à nouveau ».

SIZIEME RESOLUTION

(Conventions réglementées)

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 réglementées, approuve les conclusions dudit rapport et prend acte de l'absence de conventions.

SEPTIEME 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.

HUITIEME 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.

NEUVIEME 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.

DIXIEME 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.

ONZIEME 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 2023.

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

(Délégation de compétence donnée au Directoire en vue de décider des augmentations de capital soit par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital :

- 1°) délègue au Directoire, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières (y compris des titres de créances) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ;
- 2°) décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par le Code de commerce, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

- 3°) décide que l'émission de bons de souscription d'actions de la Société en application des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce pourra avoir lieu soit par offre de souscription dans les conditions prévues ci-dessus, soit par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes ;
- 4°) constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions de la Société susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
- 5°) délègue au Directoire, durant une période de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ;

décide que le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existeront lors de l'augmentation de capital ;

- 6°) décide que le Directoire aura tous pouvoirs avec faculté de subdélégation à son Président, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, d'arrêter les prix et conditions des émissions, de fixer les montants à émettre, de fixer la date de jouissance même rétroactive des titres à émettre, de déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, de prévoir les conditions de leur rachat en Bourse, la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, et de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;

en outre, le Directoire ou son Président pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les prime(s) d'émission des frais entraînés par la réalisation des émissions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées et constater la ou les augmentation(s) de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

en cas d'émission de titres de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme aux actions de la Société, le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, notamment pour décider de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et les modalités de paiement des intérêts, leur durée, qui pourra être déterminée ou indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société ;

- 7°) décide que la présente délégation rend caduque à hauteur des montants non utilisés toute délégation antérieure de même nature.

QUATORZIEME RESOLUTION *(Limitation globale des autorisations)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption de la 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.

QUINZIEME RESOLUTION *(Augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à des plans d'épargne collective – Résolution non agréée par le Directoire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne collective,

- 1°) décide dans le cadre des dispositions des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail et des articles L.225-129-6 alinéa 1 et L.225-138-1 du Code de commerce, de déléguer compétence, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, et sur ses seules décisions, par émissions d'actions souscrites en numéraire réservées aux salariés et/ou anciens salariés de la Société et des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce adhérents (selon le cas, directement ou par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement) d'un Plan d'Epargne Entreprise, d'un Plan d'Epargne Interentreprises ou d'un Plan d'Epargne pour le Retraite Collective (PERCO), définis par les articles L.3332-1 et suivants et R.3332-7 et suivants du Code du travail ;
- 2°) décide que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la délégation susvisée, ne pourra excéder un montant maximum de 3 % du capital de la Société ;
- 3°) décide que le prix de souscription des actions nouvelles de la Société qui seront émises par le Directoire en vertu de la présente délégation devra être déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail ;
- 4°) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au bénéfice des salariés et anciens salariés adhérents aux plans d'épargne collective 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.

SEIZIEME RESOLUTION

(Autorisation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, conformément à l'article L. 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 treizième résolution, et ce, dans la limite de 10 % du capital social de la Société ;
- 2°) à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes « Report à nouveau », « Primes d'émission », « Autres réserves », et/ou sur la fraction de la « Réserve légale » qui dépasse 10 % du capital social,
- 3°) à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, déclarations ou publications légales ou autres.

Exposé sommaire de la situation de la Société au cours de l'exercice 2022

ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE 2022

L'année 2022 a été marquée par les faits caractéristiques suivants :

Impact de la guerre en Ukraine

Le 24 février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine entraînant le déploiement par la communauté internationale de sanctions économiques vis-à-vis de la Russie.

Cette situation exceptionnelle n'a pas d'effet direct sur l'activité de notre Groupe, ce dernier n'étant pas exposé par des activités en Russie et en Ukraine. Il est, en revanche, difficile d'apprécier à ce jour les incidences indirectes à venir sur le Groupe, notamment eu égard aux sanctions économiques décidées contre la Russie et aux conséquences potentielles de cet événement sur le marché immobilier, sur le coût de financement, sur la situation de nos locataires, sur l'inflation et notamment sur le prix de l'énergie et de certains matériaux de construction.

Compte tenu des fondamentaux de nos immeubles et de la qualité de nos principaux locataires, les impacts de cette crise à la date de l'arrêté des comptes peuvent être considérés comme modérés pour le Groupe.

Baux

Plusieurs baux ont été signés sur l'exercice.

Prise d'effet au 3 janvier 2022, d'un bail 3,6,9,10 ans, sur l'immeuble du 230 Boulevard Saint-Germain - Paris 7ème pour la totalité des surfaces vacantes restantes (environ 53%).

Signature d'un bail avec un locataire unique sur l'ensemble de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1er de Serbie - Paris 8ème à effet du 1er septembre 2022, d'une durée ferme de 6 ans.

Signature d'un bail avec une entreprise de co-working sur la totalité des surfaces vacantes de bureaux de l'immeuble du 22 rue Chauchat – Paris 9ème, prise d'effet au fur et à mesure de la réception des lots de travaux.

Le taux d'occupation sur ces immeubles est ainsi de 100 % à l'exception de l'immeuble Chauchat où il existe 9 % de vacance volontaire en habitation.

Travaux de rénovation

Le Groupe poursuit ses projets de rénovation notamment :

- au 16 rue de la Paix – Paris 2ème ;
- au 61 rue de Monceau Paris 8ème ;
- au 22 rue Chauchat – Paris 9ème (achèvement des travaux en octobre 2022)
- et au 36 rue Pierre 1er de Serbie (les travaux de rénovation de la toiture ont été réceptionnés).

Le montant investi au cours de l'exercice est de 6,0 M€.

Cessions

Au cours du semestre, le Groupe a cédé les actifs situés au 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt), 10 rue Sadi Carnot (Asnières), 2 rue Lepic (Paris 18ème) et au 74 rue Saint-Dominique (Paris 7ème) pour une valeur d'environ 10,3 M€ proche des valeurs d'expertise au 31/12/2021. Un remboursement d'emprunt est intervenu en parallèle à hauteur de 6,5 M€.

Distribution de dividendes

La Société a distribué, en numéraire, un dividende de 1,3 € par action, soit 8,75 M€ au total.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, augmente de 35,0 M€ en part groupe pour s'établir à 621,9 M€ au 31 décembre 2022, soit une progression de 6,0 %. Les composantes de cette évolution sont détaillées ci-après.

PRESENTATION DES RESULTATS CONSOLIDES

Revenus locatifs et loyers nets

Au cours de l'année 2022, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 25,7 M€, en hausse de 1,9 % malgré les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice mais aussi en 2021.

A périmètre constant, hors cessions d'actifs, les revenus locatifs ont progressé de 4,1 % sous l'effet principalement de l'évolution favorable des indices de révision et d'une vacance locative réduite.

En milliers d'euros	Revenus locatifs 2022					Revenus locatifs 2021					Au 31 décembre 2022	
	1T	2T	3T	4T	Total	1T	2T	3T	4T	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	6 259	6 419	6 299	6 552	25 529	6 247	6 108	6 091	6 088	24 533	995	4,1%
Revenus locatifs des immeubles cédés	87	60	0	0	148	318	207	111	29	666	-518	-77 ;8%
TOTAL	6 346	6 479	6 299	6 552	25 676	6 565	6 315	6 202	6 117	25 199	477	1,9%

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation du patrimoine immobilier est de 92,8%, en progression de près de 4% par rapport au 31 décembre 2021. La vacance volontaire étant essentiellement représentée par les immeubles en restructuration.

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 1,6 M€ en 2022 contre 2,5 M€ en 2021, en diminution compte tenu notamment de moindres dépréciations de créances locataires.

Les loyers nets sont ainsi de 24,0 M€ en amélioration de 1,3 M€ par rapport à ceux de 2021.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant ressort à 21,9 M€ en 2022 en progression de 1,6 M€ par rapport à 2021.

Le résultat opérationnel est de 43,3 M€ en 2022 contre 76,0 M€ en 2021.

Les valorisations hors droits du patrimoine immobilier continuent de s'apprécier sous l'effet d'une anticipation des hausses de loyers que la hausse des taux vient toutefois affecter.

Elles génèrent un impact positif sur le résultat de 21,5 M€ au 31 décembre 2022 (cet impact était de 53,5 M€ au 31 décembre 2021).

A périmètre constant, la progression représente 3,8 %.

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

Le coût de l'endettement net ressort à 3,8 M€ en 2022 contre 5,1 M€ en 2021.

L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur l'année a été de 243 M€ (il était de 261 M€ en 2021).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 1,61 % en 2022 contre 1,97 % en 2021.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de +4,1 M€ au 31 décembre 2022 générant un ajustement de valeur de +5,0 M€.

La mise en place de nouveaux contrats de couverture de taux en novembre 2021 dans une conjoncture de taux d'intérêts favorable, en substitution de ceux qui étaient à échéance, permet :

- De faire baisser le taux moyen de financement ;
- D'avoir une valeur positive des contrats dans le contexte actuel de la remontée des taux.

Les financements utilisés sont à taux variable dans une proportion de 65%, soit 35% à taux fixe.

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 77% au 31 décembre 2022. Au global, la couverture à taux fixe représente 85 % de la dette utilisée.

Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe se positionne à 43,8 M€ en 2022 contre 72,7 M€ en 2021.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 18,1 M€ en 2022 contre 15,7 M€ en 2021.

CHIFFRES CLES

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	25 676	25 199
Résultat opérationnel courant	21 892	20 347
Résultat des cessions d'immeubles de placement	-115	2 179
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	21 528	53 485
Résultat opérationnel	43 305	76 011
Coût de l'endettement net	-3 793	-5 144
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	4 976	1 921
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-124	193
Résultat net	44 352	72 971
Résultat net- part des minoritaires	514	264
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	43 837	72 707
Valeur du patrimoine immobilier au bilan (a)	873 602	852 205
Capitaux propres part groupe	621 915	586 872
Dettes financières nettes	237 095	249 171
Total bilan	890 868	859 482

(a) Valeur du patrimoine immobilier au bilan :

Immeubles de placement	860 399	840 942
Actifs financiers non courants	4 562	3 380
Créances clients	9 371	6 762
Actifs non courants destinés à être cédés	0	1 955
Autres passifs courants / non courants	-730	-833
	<u>873 602</u>	<u>852 205</u>

Variation des flux de trésorerie

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	43 837	72 707
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement	18 129	15 719
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 342	-2 480
Flux net de trésorerie généré par l'activité	15 787	13 239
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	108	23 737
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-14 964	-36 405
VARIATION DE TRESORERIE	931	571
TRESORERIE A L'OUVERTURE	-1 878	-2 450
Variations de trésorerie	931	571
TRESORERIE A LA CLOTURE	-948	-1 878

Actif Net Réévalué (ANR)

	31/12/2022	31/12/2021
Actif net réévalué en K€	621 915	586 872
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	92,36	87,16

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 35.042 K€ pour s'établir à 621.915 K€ au 31 décembre 2022, soit une progression de 5,97 % par action.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2021 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2022 est le suivant :

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

ANR Hors droits - 31/12/2021	586 872
Résultat net avant ajustements de valeur et résultat de cessions	18 087
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-115
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	21 528
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	4 976
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-124
Augmentation de capital et primes d'émission	0
Distribution de dividende	-8 749
Actions propres	-46
Variation de périmètre	0
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	-514
ANR Hors droits - 31/12/2022	621 915

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 684.385 K€, soit 101,64 € par action.

Actif Net Réévalué Ajusté

	31/12/2022	31/12/2021
Actif net réévalué en K€	617 860	587 689
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	91,76	87,28

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

PERSPECTIVES

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 pourra orienter avec une grande sélectivité 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 sa durabilité environnementale et son rendement au meilleur niveau.

Malgré des années difficiles depuis 2020 en raison de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques, IMMOBILIERE DASSAULT a poursuivi un travail d'asset management dynamique afin de développer la valorisation de ses actifs.

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 et notamment environnementales. 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, dans le cadre de plan pluriannuel de travaux et d'une politique partenariale avec ses preneurs en vue de diminuer la consommation énergétique des bâtiments.

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES

Je soussigné :

NOM ET PRENOM : _____

ADRESSE : _____

Propriétaire de _____ action(s) sous la forme :

- nominative,
- au porteur, inscrites en compte chez (*) : _____

Prie la Société IMMOBILIERE DASSAULT, de lui faire parvenir, en vue de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2023 les documents visés par l'article R.225-81 et R.225-83 du Code de commerce

A _____, le __ / __ / 2023

Signature

NOTA : En vertu de l'alinéa 3 de l'Article R. 225-88 du Code de commerce les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents visés à l'Article R.225-83 dudit Code à l'occasion de chacune des Assemblées d'actionnaires ultérieures.

(*) Indication de la banque, de l'établissement financier ou du courtier en ligne, teneur de compte (le demandeur doit justifier de sa qualité d'actionnaire par l'envoi d'une attestation de détention délivrée par l'intermédiaire habilité).

Cette demande est à retourner à Uptevia - Assemblées Générales - Les Grands Moulins de Pantin - 9, rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex.

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance

Capital de 41.075.295,50 €

9 Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault – 75008 PARIS

783 989 551 RCS PARIS

www.immobiliere-dassault.com