

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 26.349.633,20 €
Siège social : 9 Rond-Point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 PARIS
783 989 551 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

- 1- Attestation de l'émetteur
- 2- Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008
- 3- Rapport du Directoire
- 4- Rapport du Président du Conseil de surveillance relatif au contrôle interne
- 5- Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice 2008
- 6- Rémunérations versées aux Commissaires aux comptes

1 – ATTESTATION DE L'EMETTEUR

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 26.349.633,20 €
Siège social : 9 Rond-Point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 PARIS
783 989 551 RCS PARIS

ATTESTATION DE L'EMETTEUR

Responsables du rapport financier annuel

Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire et Madame Isabelle GENCE, Directeur Général de la société Immobilière Dassault SA.

Attestation des personnes responsables

« Nous attestons, qu'à notre connaissance, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, présentés dans le rapport financier qui suit, 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 que le rapport de gestion du directoire présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée. »

Paris, le 30 avril 2009

M. Olivier COSTA de BEAUREGARD
Président du Directoire

Mme Isabelle GENCE
Directeur Général

2 – COMPTES ANNUELS EXERCICE 2008

IMMOBILIERE DASSAULT

9 Rond Point des Champs Elysées

MARCEL DASSAULT

75008 PARIS

www.immobiliere-dassault.com

Comptes annuels au 31 Décembre 2008

BILAN ACTIF

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

BILAN PASSIF

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

Résultat de l'exercice en centimes

-4 815 677,41

Total du bilan en centimes

102 689 821,29

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

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

COMPTE DE RESULTAT (suite)

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

ANNEXE

INFORMATIONS GENERALES

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

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

Honoraires des Commissaires aux comptes

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

IMMEUBLE DU 23 CHAMPS ELYSEES :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROVISIONS POUR DEPRECIATION :

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

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

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

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

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Les logiciels acquis sont amortis linéairement sur une durée de un an.

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

Site Internet :

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

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles (CRC 04-06) :

A compter du 01 janvier 2005, Immobilière Dassault s'est conformé à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais et droits de mutation liés aux achats ou apports. Ces frais sont affectés aux rubriques gros œuvre des immeubles concernés.

- Application de la méthode des composants (CRC 02-10) :

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

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

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

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

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

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

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes conduites une fois par an en fin d'exercice, et la valeur nette comptable.

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

La dépréciation porte en priorité sur les frais d'acquisitions (gros oeuvres) puis sur le terrain.

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

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état tout corps d'état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

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

ACTIONS PROPRES

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

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

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

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

CREANCES

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Ces instruments répondent aux critères des opérations de couverture.

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

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

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

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

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

IMPOTS SOCIETE

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

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

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

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

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

IMMOBILISATIONS

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

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

AMORTISSEMENTS

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

PROVISIONS

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

CREANCES ET DETTES

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

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

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées de :

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de dix immeubles au 31 Décembre 2008 :

PARIS

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

Proche banlieue

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

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont constituées :

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

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

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

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

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

CAPITAUX PROPRES :

Les capitaux propres sont en diminution de -5.678.865 €.

Cette variation s'explique de la manière suivante :

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

DETTES FINANCIERES :

Elles correspondent :

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

DETTES FISCALES ET SOCIALES:

Elles correspondent essentiellement :

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

AUTRES DETTES:

Elles correspondent essentiellement à l'avance de trésorerie consentie par Groupe Industriel Marcel Dassault pour un montant de 1.600.000 €, aux intérêts courus pour un montant de 46.585 €.

DETAIL DES CHARGES A PAYER

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

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

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

DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

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

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

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

EFFECTIF MOYEN

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

CHARGES ET PRODUITS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

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

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

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS D'EXPLOITATION :

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

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les autres achats et charges externes sont composés essentiellement de :

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

CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit :

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

PRODUITS FINANCIERS :

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES :

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

PRODUITS EXCEPTIONNELS :

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

IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

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

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

Opérations sur instruments financiers à terme

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

Au 31 Décembre 2008, les couvertures engagées sont les suivantes:

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

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

3 – RAPPORT DU DIRECTOIRE

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

Chers actionnaires,

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

PARTIE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

Ces délégations de compétence au profit du Directoire seraient valables pour une durée de 26 mois à compter du jour de l'assemblée. Le Directoire disposerait en outre de la faculté de subdéléguer ses pouvoirs à son Président à l'effet de mettre en œuvre ces délégations de compétence.

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

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

Les valeurs mobilières que le Directoire sera autorisé à émettre dans le cadre des dites délégations de compétence pourront être de toute nature (y compris des titres de créances) et devront donner accès immédiatement ou à terme à des actions de la société. Conformément à la loi (article L.225-132 dernier alinéa du Code de Commerce), l'émission de telles valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Dans le cadre des délégations de compétence qui lui seraient accordées en vue d'augmenter le capital (avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription) par émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Directoire aurait la faculté de limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que ce montant atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

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

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

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

Conformément aux dispositions des articles L.225-136 (1^o) et R.225-119 du Code de Commerce, le prix d'émission des actions devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

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

Au titre de cette délégation, le Directoire pourra décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites.

Le montant total des augmentations de capital qui seraient susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu de cette délégation, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

Limitation globale du montant nominal des augmentations de capital

Nous vous proposons de fixer le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu des délégations de compétence susvisées à la somme de 13.174.816 euros (soit 50% du montant actuel du capital social), étant précisé qu'à ce montant nominal pourra s'ajouter, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la société.

Ce plafond ne s'appliquerait pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu de la délégation de compétence prévue à ce titre, de telles augmentations de capital étant limitées au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

oOo

Il vous sera donné lecture, au cours de l'assemblée, du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes sur les résolutions que nous vous proposons au titre des délégations de compétence à conférer au Directoire tendant à augmenter le capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec et sans suppression du droit préférentiel de souscription.

oOo

Si vous approuvez les résolutions que nous proposons au titre de ces délégations de compétence, il appartiendra au Directoire, à chaque fois qu'il fera usage de ces délégations, d'établir conformément à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce, un rapport complémentaire contenant les indications prévues aux articles R.225-115 et R. 225-116 du même Code. S'agissant de l'usage de la délégation de compétence pour laquelle le droit préférentiel de souscription aura été supprimé, le Directoire devra en outre indiquer dans son rapport complémentaire :

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

Ce rapport complémentaire devra être établi par le Directoire au moment même où il fera usage de la délégation de compétence qui lui a été consentie, et devra être mis immédiatement à la disposition des actionnaires au siège social de la société et au plus tard dans les quinze jours de la réunion du Directoire. Il sera en outre porté à la connaissance des actionnaires lors de la plus prochaine assemblée générale. En cas de subdélégation au profit du Président du Directoire, c'est à ce dernier qu'il appartiendra d'établir et de communiquer ce rapport complémentaire.

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

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

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

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

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

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

Le prix de souscription des actions nouvelles à émettre devra être fixé par le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.3332-19 du Code du Travail.

Nous vous précisons que l'alinéa 1 de l'article L.225-129-6 du Code de Commerce oblige simplement le Directoire à vous présenter une telle résolution, et ce quand bien même aucun PEE, PEI ou PERCO n'aurait été mis en place dans l'entreprise, l'assemblée générale demeurant, pour sa part, entièrement souveraine pour l'adopter ou la rejeter, **étant ici précisé que cette résolution n'est pas agréée par le Directoire.**

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

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

1/ Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008 a, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, autorisé le Directoire, pour une durée de 18 mois, à procéder à un programme de rachat par la société de ses propres actions, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il déterminera, et ce, dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de l'assemblée générale mixte.

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

- Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou à l'échange à l'occasion d'opérations de croissance externe ;
- Assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;

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

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

L'autorisation consentie, pour 18 mois, au Directoire par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008 doit arriver à expiration le 26 décembre 2009, et nous vous proposons en conséquence, sans attendre l'expiration de ce délai, d'autoriser à nouveau le Directoire, pour une période maximale de 18 mois, à procéder à un programme de rachat, par la société, de ses propres actions, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il déterminera, et ce, dans la limite de 10 % du capital social actuel qui s'élève à la somme de 26.349.633,20 euros divisée en 4.319.612 actions de 6,10 € de valeur nominale. Par conséquent le nombre maximal d'actions qui pourront être achetées dans le cadre de ce programme s'élèvera à 431.961 actions. Cette nouvelle autorisation aura pour effet de rendre caduque, à hauteur des montants non utilisés, l'autorisation antérieurement consentie par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2008.

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

Ces rachats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum de rachat serait fixé à 35 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué serait ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération). Le montant maximal de l'opération serait ainsi fixé à 15.118.635 euros.

2/ En application de l'article L.225-209 susvisé, nous vous demandons également de bien vouloir autoriser le Directoire à procéder, en cas de réalisation du programme de rachat ci-dessus mentionné, à la réduction de capital, dans la limite de 10 % du capital social.

La différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale serait imputée sur les postes « report à nouveau », « prime d'émission », « autres réserves » et/ou sur la fraction de la « réserve légale » dépassant 10 % du capital social.

Cette autorisation serait d'une durée maximale de 24 mois.

PARTIE ORDINAIRE

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

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

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

EXPERTISES

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

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

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

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

OCCUPATION DU PARC LOCATIF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIVEAU DES LOYERS

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

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

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

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

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

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

TRAVAUX

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

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

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

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

GESTION IMMOBILIERE

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

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

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

RECHERCHE D'ACTIFS

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

II/ CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE

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

Le décret n°96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et enfin le décret n°2002-839 du 3 mai 2002, impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, de faire rechercher la présence d'amiante par un contrôleur technique habilité et d'établir un « dossier technique amiante » par immeuble avant le 31 décembre 2005.

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

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

- Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes

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

- Réglementation relative aux risques naturels et technologiques

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

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

- Réglementation relative au saturnisme

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

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

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

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

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

- Réglementation relative au diagnostic de performance énergétique.

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

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

Conformément à la réglementation, IMMOBILIÈRE DASSAULT annexera ce dossier à tout nouveau bail à usage d'habitation, étant précisé que ce dossier de diagnostic de performance énergétique ne présente qu'une valeur purement informative.

III/ PRESENTATION DU RESULTAT DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelques chiffres clés

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

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

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

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

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

Bilan :

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

Endettement :

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

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

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

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

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

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

VI/ PERSPECTIVES D'AVENIR

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés à l'acquisition d'immeubles

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

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

Risques liés au non renouvellement de baux

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

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

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

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

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

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

Le Groupe Familial DASSAULT, est actuellement actionnaire majoritaire d'IMMOBILIERE DASSAULT. Les décisions d'Assemblée Générale prises à la majorité sont ainsi votées par le Groupe Familial DASSAULT lorsqu'il a le droit de vote.

Le cours de bourse n'est donc pas actuellement soumis au risque de fluctuation dû à un changement de l'actionnaire de contrôle.

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

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

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

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

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

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

Risques liés à la réglementation immobilière

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, IMMOBILIERE DASSAULT est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives, notamment, aux différents types de baux (commerciaux, à usage d'habitation ou mixtes), à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement.

Toute évolution de ces réglementations peut potentiellement accroître les contraintes réglementaires auxquelles IMMOBILIÈRE DASSAULT est tenue et avoir ainsi un éventuel effet indirect sur l'activité et les résultats de la société.

Risques liés à la réglementation des baux

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

Le locataire a par ailleurs la faculté de libérer les locaux :

- à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire s'agissant des baux commerciaux ;
et
- à tout moment moyennant un préavis de trois mois voire d'un mois pour les baux à usage d'habitation et mixtes soumis à la loi du 6 juillet 1989.

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

En l'espèce, IMMOBILIÈRE DASSAULT doit faire face à ces risques, même si celle-ci bénéficie d'une certaine visibilité quant à la vacance éventuelle, partielle ou totale, de certains de ses immeubles, et peut donc limiter ces risques en garantissant suffisamment tôt un renouvellement des contrats de bail à des conditions équivalentes.

Risques liés au régime SIIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sortie définitive du régime d'exonération

Cas de sortie définitive

La sortie définitive du régime SIIC intervient lorsque :

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

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

Conséquences de sortie définitive

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

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

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

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

Ces risques sont les suivants :

- l'évolution des loyers, est elle-même dépendante de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction ou de référence des loyers (nouvel indice pour les loyers d'habitation, loi de 1989) : ainsi, les résultats opérationnels de IMMOBILIERE DASSAULT provenant principalement des loyers et charges locatives récupérables perçus de ses locataires, toute baisse des indices sur lesquels sont indexés les loyers pourrait peser sur les revenus locatifs de la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII / FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

VIII/ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

Distribution de dividendes

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

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

Rappel des dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

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

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

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

IX/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

1/ CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE 2008

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

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

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

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

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

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

b) Mandats de gestion

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

- **Groupe Industriel Marcel Dassault (venu aux droits de la Société Immobilière du Rond Point des Champs Elysées par fusion absorption du 30-09-2008)**

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

- **Groupe Industriel Marcel Dassault**

Gestion et administration des immeubles suivants :

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

- à Mérignac et Martignas sur Jalle (33), des réserves foncières d'une superficie de 90ha environ, actuellement libres d'occupation
- à Istres (13), des terrains d'une contenance de 43ha environ, actuellement libres de toute occupation

- **Groupe Industriel Marcel Dassault (venu aux droits de Société Immobilière Argenteuil Le Parc par fusion absorption du 30-09-2008)**

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

- **Groupe Industriel Marcel Dassault**

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

- **Monsieur Claude Dassault**

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

Les honoraires liés aux mandats de gestion pour l'exercice 2008 se montent à 139.535 euros HT.

c) **Convention de prestations de services** entre IMMOBILIERE DASSAULT et la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, entérinée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007, ayant pris effet 1er juillet 2006, pour une durée indéterminée.

Le montant de la rémunération se monte à 75.000 euros HT/an.

Aux termes de cette convention, GIMD effectue pour le compte de la société IMMOBILIERE DASSAULT un certain nombre de prestations concernant notamment la recherche d'actifs, la gestion et la communication financière.

d) **Convention d'avance en compte courant**, entre la société IMMOBILIERE DASSAULT et la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, entérinée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007, ayant pris effet le 1er septembre 2006, pour une durée de trois ans renouvelable.

Les avances seront rémunérées sur un taux moyen mensuel de l'Euribor 12 mois tel que publié par la Fédération Bancaire Européenne, augmenté d'une marge de 0,20% par an.

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

oOo

Un rapport spécial sur les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2008 ainsi que sur les conventions autorisées au titre d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice, a été établi conformément à la loi par les Commissaires aux comptes et mis à votre disposition dans les délais légaux. Il vous sera donné lecture de ce rapport spécial au cours de l'assemblée.

XI/ CONVENTIONS COURANTES

En application de l'article L.225-87 du Code de Commerce, les dispositions de l'article L.225-86 du même code sur les conventions dites « réglementées » ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales.

La liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués aux commissaires aux comptes conformément au dernier alinéa de l'article L.225-87 du Code de Commerce.

Au titre de ces conventions, nous vous précisons qu'il existe une convention intragroupe de gestion de trésorerie à court terme. Dans le cadre de cette convention, la société IMMOBILIERE DASSAULT était débitrice de 1.600.000 euros à l'égard de GIMD au 31 décembre 2008.

XI - PRINCIPAUX MANDATS CONFIEÉS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ

Le tableau récapitulatif des mandats et fonctions exercés en dehors de la Société figure en annexe du présent rapport.

A la connaissance de la Société, ni les membres du conseil de surveillance, ni les membres du Directoire de la Société n'ont fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années.

Aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun d'eux n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire.

Aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

XII/ RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE

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

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

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

XIII/ ALLOCATION DE JETONS DE PRESENCE POUR L'EXERCICE EN COURS

Nous vous proposons d'allouer des jetons de présence au conseil de surveillance et d'en fixer le montant global à 36.000 euros maximum pour l'exercice en cours, à charge pour le conseil d'en fixer la répartition.

XIV/ CAPITAL SOCIAL

1/ Augmentations et réductions de capital réalisées au cours de l'exercice 2008 :

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

2/ Délégations de compétence :

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 20 juin 2007 a accordé plusieurs délégations de compétence au directoire en vue d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, et ce que ce soit avec maintien du droit préférentiel de souscription ou avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Ces délégations de compétences ont été accordées pour une durée de 26 mois à compter du 20 juin 2007.

Au cours de l'exercice 2008, le directoire n'a fait usage d'aucune de ces délégations.

XV/ ACTIONNARIAT

- Proportion du capital social détenu par les salariés : néant
- Actionnaires atteignant en capital ou droits de vote (art L 233.13 du code de commerce) les seuils de :

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

Déclaration de franchissements de seuils et de participation au cours de l'exercice 2008

a) Déclarations de franchissement de seuils

Par courrier adressé à l'AMF le 2 juillet 2008 :

Monsieur Laurent DASSAULT a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 26 juin 2008, le seuil de 5% des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir individuellement 233 580 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 5,41% du capital et des droits de vote.

Par courrier adressé à l'AMF le 2 juillet 2008 :

- le groupe familial DASSAULT (constitué des sociétés Groupe Industriel Marcel Dassault – GIMD et Immobilière Argenteuil Le Parc – IALP ainsi que des autres membres de la famille Dassault) a déclaré avoir franchi en baisse, le 26 juin 2008, le seuil de 2/3 des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir 2 784 061 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 64,45% du capital et des droits de vote.
- la SAS Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 26 juin 2008, le seuil de 1/3 des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir individuellement 1 635 089 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 37,85% du capital et des droits de vote,

- la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc (IALP) a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 1/3 et 25% des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir individuellement 917 984 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 21,18% du capital et des droits de vote.

Par courrier adressé à l'AMF le 7 juillet 2008 :

La société Foncière Financière et de Participations (FFP) a déclaré avoir franchi directement en hausse, le 26 juin 2008, le seuil de 5% des droits de vote de la société IMMOBILIERE DASSAULT et détenir directement, au 26 juin et au 7 juillet 2008, 230 324 actions de ladite société représentant autant de droits de vote, soit 5,33% du capital et des droits de vote.

Par ailleurs le groupe FFP (constitué de la société FFP et de sa filiale Valmy FFP) n'a franchi aucun seuil et a déclaré détenir, directement et indirectement, au 7 juillet 2008, 847 956 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 19,63% du capital et des droits de vote.

oOo

Les déclarations de franchissement de seuils susvisées résultent de la suppression du droit de vote double, qui était attaché aux actions nominatives détenues depuis plus de 2 ans, décidée par (i) l'assemblée spéciale des titulaires d'actions à droit de vote double du 26 juin 2008 et (ii) l'assemblée générale mixte des actionnaires d'IMMOBILIERE DASSAULT du 26 juin 2008.

b) Déclaration de participation

Par courrier adressé à l'AMF le 2 octobre 2008, la SAS Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) a indiqué détenir, au 30 septembre 2008, 2 551 043 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 59,06% du capital et des droits de vote.

Cette déclaration de participation résulte de la fusion par voie d'absorption de la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc (IALP) par la société GIMD, dont la réalisation est intervenue le 30 septembre 2008, étant précisé que le groupe familial Dassault (constitué de la société GIMD et des autres membres de la famille Dassault) n'a, à cette occasion, franchi aucun seuil et a déclaré détenir, au 30 septembre 2008, 2 785 031 actions de la société IMMOBILIERE DASSAULT représentant autant de droits de vote, soit 64,47% du capital et des droits de vote.

Évènements importants liés à l'actionariat postérieurement à la clôture de l'exercice 2008

Néant

XVII/ NOMINATION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN REMPLACEMENT DE LA SOCIETE IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC

La société IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC, nommée membre du Conseil de surveillance aux termes de l'assemblée générale mixte du 29 juin 2006, a fait l'objet d'une fusion-absorption par la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT, le 30 septembre 2008.

La disparition d'une personne morale, titulaire d'un mandat au Conseil de surveillance, par suite d'une fusion, ne figure pas au nombre des cas prévus par la loi pour lesquels le Conseil peut procéder à un remplacement par voie de cooptation, seule l'assemblée générale étant compétente en pareille hypothèse.

En conséquence, nous vous proposons de nommer :

- Monsieur Bruno GRIMAL, né à LE CHESNAY (78150) le 12 novembre 1946, demeurant à PARIS (75012), 103 rue de Picpus, ancien Directeur Immobilier du Groupe DASSAULT,

en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir au cours de l'année 2012 et qui statuera sur les comptes de l'exercice écoulé.

Nous vous rappelons que Monsieur Bruno GRIMAL connaît parfaitement la société IMMOBILIERE DASSAULT pour avoir notamment exercé les fonctions :

- de membre du Directoire, du 29 juin 2006 au 20 novembre 2007,
- et de représentant permanent de la société IMMOBILIERE ARGENTEUIL LE PARC au Conseil de surveillance, du 21 novembre 2007 au 30 septembre 2008.

En sa qualité d'ancien Directeur Immobilier du Groupe DASSAULT, fonction qu'il a exercée pendant plusieurs décennies au sein dudit Groupe, Monsieur Bruno GRIMAL possède en outre une parfaite connaissance des actifs immobiliers détenus par la société IMMOBILIERE DASSAULT.

XVII/ OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS

En application de l'article L.225-211 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2008, la société IMMOBILIERE DASSAULT n'a procédé à aucune acquisition de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article L.225-208 du Code de commerce (rachat d'actions pour faire participer les salariés au résultat de l'entreprise par attribution d'actions).

Nous vous rappelons qu'une délégation de pouvoir a été accordée au directoire par l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2008, pour une durée de 18 mois conformément aux articles L 225-209 du code de commerce afin de procéder à l'achat en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le prix maximum de rachat a été fixé à 35 euros par action, et le montant maximal de l'opération à 15.118.635 €.

Nous vous rappelons également que le directoire a conclu un contrat de liquidité avec la Société Oddo Corporate Finance.

A la clôture de l'exercice 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 6 536 titres (pour une valeur de 118 383 euros) et 28.338 euros en espèce.

A la date du 31 décembre 2008, la valeur de ces titres, au regard de la moyenne des cours de bourse de décembre 2008, s'élève à 97 648 €, soit une moins value de 20.735 € qui a été provisionnée dans les comptes.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce, un rapport spécial informant les actionnaires de la réalisation au cours de l'exercice 2007 des opérations d'achat d'actions autorisées et précisant pour chacune des finalités le nombre et le prix des actions acquises, a été établi par le Directoire et mis à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera donné lecture de ce rapport spécial au cours de l'assemblée.

XVIII/ VIE DU TITRE

Le cours de la bourse de la Société Immobilière Dassault a baissé de 21,45 euros le 31/12/07 à 14,61 euros le 31/12/08, soit une variation négative de 6,84 euros (-31,89 % sur l'exercice 2008).

Durant la même période, l'indice SBF 120 a accusé une chute de 43,08 %.

Les extrêmes enregistrées se situent à :
23,98 euros le 23 avril 2008,
14,61 euros le 29 décembre 2008.

Les bourses en général, et plus particulièrement les secteurs des petites valeurs et des sociétés foncières ont été particulièrement malmenés durant la crise financière qui a secoué l'économie durant l'année 2008.

Les investisseurs finaux sont massivement sortis des marchés et en restent absents.

Le cours de bourse est désormais davantage guidé par les flux (négatifs depuis l'été 2007) que par les annonces de la société sur sa propre activité.

Dans ce contexte, IMMOBILIÈRE DASSAULT a fait preuve d'une résistance relative par rapport aux sociétés de son secteur.

Au 31 décembre 2008, la capitalisation de la société ressort à 63,1 M€, ce qui correspond à une décote de 55 % par rapport à son ANR hors droits.

XIX/ DIFFUSION ET ARCHIVAGE DE L'INFORMATION REGLEMENTEE

La diffusion pan européenne par voie électronique de toute information réglementée « brute » et en temps réel est effectuée par les *Echos Wire* qui est un diffuseur professionnel agréé par l'AMF.

L'archivage de l'information réglementée est effectué sur le site Internet propre à la société Immobilière Dassault accessible sur le Web à l'adresse www.immobiliere-dassault.com.

Le Directoire

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2007 et au cours des 5 exercices précédents
<p>Dassault Laurent</p>	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Château Dassault SAS: Président • Château la Fleur Mérissac (SCEA) : Président • GIMD SAS: Vice-Président • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • Dassault Systèmes SA (cotée) : Administrateur • Sogitec industries SA : Administrateur • Comité de développement du Groupe Artcurial SA : Président • Artcurial Développement : Co-gérant • Arquana SAS : Membre du Conseil de surveillance • Generali France SA : Administrateur - Membre du comité des comptes • Société Financière Louis Potel & Chabot SA : Administrateur • PECHÉL Industries SAS : Membre du comité de Suivi • 21 Central Partners (groupe Benetton) SA : Membre du conseil de surveillance • Organisation Pour La Prévention De La Cécité : Administrateur • Association des Amis du Centre Georges Pompidou : Administrateur • Génération Entreprise : Administrateur • Laurent Dassault Rond Point SCI : Associé gérant <p>• <u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique Aviation : Président Directeur Général • Kudelski SA (cotée) : Administrateur • Terramaris SA : Administrateur • Banque privée Edmond de Rothchild (Luxembourg) : Administrateur • Power corporation du Canada (cotée) : Administrateur • FAUCHIERPartnersManagement ltd : Administrateur • Catalyst Investments II L.P. : Chairman of the Advisory Board 	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GIMD SAS : Vice-Président • Comité de Développement du Groupe Artcurial : Président • Dassault Systèmes SA : Administrateur • Sogitec Industries SA : Administrateur • Generali France SA : Administrateur • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • PECHÉL Industries SAS : Administrateur - Membre du comité de suivi • Château Dassault SARL : Gérant • Château la Fleur Mérissac (SCEA) : Gérant • Dassault Investissements SARL : Gérant • 21 Central Partners (groupe Benetton) SA : Membre du Conseil de surveillance • Artcurial Développement : Co-gérant • Arquana SAS : Membre du Conseil de surveillance • Société Financière Louis Potel & Chabot SA : Administrateur • Organisation Pour La Prévention De La Cécité : Administrateur • Association des Amis du Centre Georges Pompidou : Administrateur • Génération Entreprise : Administrateur • Laurent Dassault Rond Point SCI : Associé gérant <p>• <u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique Aviation : Président du Conseil d'Administration • Terramaris SA : Administrateur • Kudelski SA (cotée) : Administrateur • Banque Privée Edmond de Rothschild Luxembourg SA : Administrateur

	<ul style="list-style-type: none"> • LEPERCQ, de NEUFLIZE & co inc : Member of the Board of Directors • SAGARD Private Equity Partners SAS : Membre du comité consultatif • SG AM Alternative Investments SA : Prestataire 	<ul style="list-style-type: none"> • Power Corporation du Canada : Administrateur • Industrial Procurement Services : Administrateur • Nafco – National Aerospace Fastener Co. : Administrateur • Chenfeng Machinery : Administrateur • Assicurazioni Generali Spa : Administrateur • La compagnie Nationale à Portefeuille : Administrateur • Fingen SA : Administrateur • Bss Investment SA : Administrateur • Aero Precision Repair & Overhaul Company "A-PRO" : Member of the Board of Directors • Syntek Capital SA : Member of the Advisory Board • Eurazeo SA : Membre du conseil de surveillance • Dassault Investment Fund inc. Quebec : Président • Vina Totihue s.a. : Président • Vina Dassault San Pedro / Chillil : Président • Midway Aircraft Corporation USA : Chairman • Dassault falcon jet do brasil : Chairman • Power Equity Private Fund : Member of the Advisory Committee • Sagard Private Equity Partners SAS : Membre du Comité Consultatif • SG AM Alternative Investments SA : Prestataire • FAUCHIERPartnersManagement ltd : Administrateur • Catalyst Investments II L.P. : Chairman of the Advisory Board • LEPERCQ, de NEUFLIZE & co inc : Member of the Board of Directors
--	---	--

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2008 et au cours des 5 exercices précédents
Dassault Claude	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilière de Maison Rouge (SC) : Gérant • Eurl Rond Point Investissements : Gérant • GIMD (SAS) : Directeur Général - Membre du Conseil de Surveillance • Rond Point Immobilier (SAS): Directeur Général 	<ul style="list-style-type: none"> • Rond Point Immobilier SAS : Directeur Général Délégué • Immobilière Argenteuil le Parc Sarl : Gérant • Château Dassault Sarl : Gérant • Immobilière de Maison Rouge SCI : Gérant • Société Immobilière du Rond Point des Champs-Élysées SARL : Gérant • Rond Point Investissements Eurl : Gérant
Dassault Nicole	<ul style="list-style-type: none"> • GIMD (SAS) : Membre du conseil de surveillance • Artcurial SA : Administrateur • Rond Point Immobilier (SAS) : Directeur Général Délégué 	<ul style="list-style-type: none"> • GIMD SA : Administrateur • Arcurial SA : Administrateur • Rond Point Immobilier SA : Directeur Général Délégué
Fiquemont Carole	<ul style="list-style-type: none"> • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • Financière Dassault SAS : Administrateur 	<ul style="list-style-type: none"> • Société de Véhicules Electriques SAS : Administrateur • Marais Participation : Administrateur
Banzet Frédéric	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Foncière Financière et de Participation (FFP) SA (cotée) : Administrateur <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Citroën Nederland (Pays-Bas) : Administrateur • Citroën Deutchland (Allemagne) : Membre du conseil de surveillance • Citroën Polska (Pologne) : Membre du conseil de surveillance • Automoveis Citroen : Administrateur • Citroen Belux : Administrateur • Citroen Danmark : Administrateur 	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Citroën Champs de Mars SAS : Président du conseil d'administration • Foncière Financière et de Participation (FFP) SA (cotée) : Administrateur <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dongfeng Peugeot Citroen Automobile (Chine) : Administrateur • Peugeot Citroën Argentina : Administrateur • Citroën Nederland (Pays-Bas) : Administrateur • Citroën Deutchland (Allemagne) : Membre du conseil de surveillance <p>Citroën Polska (Pologne) : Membre du conseil de surveillance Harvard Business school Club de France : Administrateur</p>

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2008 et au cours des 5 exercices précédents
<p>Fournial Benoit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cie de ROMAS SAS : Président • Logement Français SA : Membre du conseil de surveillance • Klemurs (commandite par actions) : Membre du conseil de surveillance • Consultim Finance SAS : Membre du comité stratégique 	<ul style="list-style-type: none"> • Cie de ROMAS SAS : Président • Logement Français SA : Membre du conseil de surveillance (administrateur avant transformation) • Saggel Holding : Membre du Conseil de Surveillance (et avant Président du Directoire) • Klemurs (commandite par actions) : Membre du conseil de surveillance • Dolmea real estate : Administrateur • Saggel Gestion : Administrateur • Compagnie de Romas sarl, associée de Saggel Management SCA (avant transformation en SAS) : Gérant • Saggel – Transactions : Administrateur • Sotragim : Administrateur • Abigest SAS : Membre du comité de surveillance • Foncière Masséna : Membre du conseil de surveillance • Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de Paris et ses Environs- SAPE : Membre du conseil de surveillance ▪ Consultim Finance SAS : Membre du comité stratégique ▪

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2008 et au cours des 5 exercices précédents
<p>Costa de Beauregard Olivier</p>	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GIMD SAS : Directeur général délégué - Membre du conseil de surveillance • SOCPRESSE SA : Administrateur • LE FIGARO SA : Administrateur • Artcurial SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • Dassault Développement SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • ADENCLASSIFIEDS SA (cotée) : Membre du conseil de surveillance • Journal des Finances SA : Membre du conseil de surveillance • Financière Dassault SAS : Président <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique aviation : Administrateur délégué 	<p><u>France</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GIMD : Directeur général délégué -Membre du conseil de surveillance • SOCPRESSE : Administrateur • LE FIGARO SA : Administrateur • Artcurial SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • Dassault Développement SA : Représentant permanent de GIMD au conseil • ADENCLASSIFIEDS SA (cotée) : Membre du conseil de surveillance • Journal des Finances SA: Membre du conseil de surveillance • Dassault Multimédia SAS : Président Directeur Général • Crédit commercial de France : Directeur général • Netvalor S.A : Président Directeur Général • Delaroché S.A : Président Directeur Général • Banque Dupuy, De Parseval : Membre du conseil de surveillance • Banque ACCORD : Administrateur • LOXXIA : Administrateur • A.G.I.R : Administrateur • Groupe Progres S.A : Administrateur • Le Bien Public : Administrateur • Les journaux de Saône et Loire : Administrateur • Publiprint province n° 1 : Administrateur • S.C.P.I : Gérant • Le Dauphiné Libéré : Représentant permanent de SOCPRESSE au conseil • LYON MATIN : Représentant permanent de DELAROCHE au Conseil <p><u>Etranger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dassault Belgique aviation : Administrateur délégué • THALES SA (cotée) : Administrateur • Financière Dassault SAS : Président • Mandarine ASSET MANAGEMENT : Censeur

Nom - Prénom	Mandats en cours – Société - Fonction	Mandats exercés en 2007 et au cours des 5 exercices précédents
Sulzer Josée	<ul style="list-style-type: none"> • NOAM Monétaire – Sicav : Administrateur • MO Sélect + : Sicav : Présidente du conseil d'administration • Noam Chine – Sicav : Administrateur • Mandarine SA : Administrateur • Financière Dassault SAS : Administrateur 	<ul style="list-style-type: none"> • Placement Monétaire – Sicav : Administrateur • Groupama Institution Dynamique : Sicav : Administrateur • MO Sélect + : Sicav : Présidente du conseil d'administration • Placement Obligation : Administrateur • L.Invest Sicav : Présidente du conseil d'administration • Saint Honoré Convertibles : Sicav : Administrateur
Grimal Bruno	<ul style="list-style-type: none"> • Seritair SA : Administrateur 	<ul style="list-style-type: none"> • Seritair SA : Administrateur • SAS Maisons Modulaires : Président • Orlovski SA : Représentant permanent de GIMD
Gence Isabelle	<ul style="list-style-type: none"> • SAS Maisons Modulaires : Président 	Néant
Dassault Julien	Néant	Néant

IMMOBILIERE DASSAULT SA - RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2004	2005	2006	2007	2008
I - situation financière en fin d'exercice					
a) capital social	4.923.600	15.016.980	26.165.828	26.349.633	26.349.633
b) nombre d'actions émises	615.450	615.450	1.072.370	4.319.612	4.319.612
c) nombre d'obligations convertibles en actions	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
II - Résultat global des opérations effectives					
a) chiffres d'affaires hors taxes (1)	3.330.353	3.139.401	4.730.594	7.824.205	8.574.978
b) bénéfice courant avant impôt, amortissements et provisions	2.420.784	2.023.545	3.288.311	4.898.568	4.490.334
c) impôts sur les bénéfices	256.290	133.955	4.451.450	3.938	7.981
d) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	485.855	259.049	809.101	-1.130.688	-4.815.677
e) montant des dividendes distribués	0	0	868.619,70	863.922,40	863.922,40
III - Résultat des opérations réduit à une action					
a) bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,52	3,15	2,90	1,11	1,04
b) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	0,78	0,42	0,75	0,00	0,00
c) dividende versé à chaque action:					
1- dividende net	0,00	0,00	0,81	0,20	0,20
2 - crédit d'impôt et avoir fiscal (au taux maximum de 50%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV - Personnel					
a) nombre de salariés	2	2	6	9	9
b) montant de la masse salariale	42.069	43.671	178.302	302.246	450.004
montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc)	13.743	13.590	68.888	123.914	158.563

**4 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE
CONTRÔLE INTERNE**

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

Madame, Monsieur,

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

I – LES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Composition du Conseil de surveillance

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

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

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

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

b) Rôle du Conseil de surveillance

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

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

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

Il convoque l'assemblée générale des actionnaires.

Il coopte les membres du Conseil de surveillance.

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

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

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

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

Délibérations du Conseil de surveillance

Le Président convoque les membres du Conseil de surveillance aux séances par écrit trois jours à l'avance, ou verbalement et sans délai si tous ses membres y consentent.

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

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

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

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

Comité stratégique

Un comité stratégique a été créé par décision du Conseil de surveillance du 31 août 2006, aux fins de faciliter le travail du Conseil avec le Directoire et d'assister le Conseil dans ses choix d'investissement et de stratégie.

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

Ce comité est actuellement composé de trois membres :

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

Comité d'audit

L'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 publiée au Journal Officiel du 9 décembre 2008 transpose en droit français la huitième directive sur le contrôle légal des comptes (Directive 2006/43/CE) impose la mise en place par le Conseil de surveillance d'un Comité d'audit.

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

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

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

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

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

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

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

Le Président doit être une personne physique.

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

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

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

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

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

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

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les membres et aux Commissaires aux comptes. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil de surveillance, le vice-président, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

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

Elle représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

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

d) Rémunération des membres du Conseil de surveillance

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

e) Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, et, d'autre part, la Société.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société, un membre du Conseil (ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

f) Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil est astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L.225-37 du Code de commerce, et doit en préserver strictement la confidentialité. Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

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

a) Le contrôle interne : définition et objectifs

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

- conformité des activités de la Société avec les lois, règlements et normes applicables à la Société ;
- adéquation du niveau de risques aux objectifs et bénéfices attendus ;
- protection du patrimoine de la Société et sauvegarde de ses actifs.
- fiabilité des informations comptables, financières et de gestion communiquées en interne et en externe ;

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

b) Dispositif de contrôle interne

➤ Acteurs et organisation des procédures de contrôle interne

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

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

Des rapports périodiques sont établis : (actualisés à date et prospectifs)

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

La Société dispose d'une comptabilité analytique par site permettant de réaliser un contrôle budgétaire précis et d'analyser les écarts entre budget et réalisation.

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

- Les Commissaires aux comptes de la société qui effectuent chaque année un contrôle de la Société dans le cadre de leur mission légale d'audit des comptes individuels ;
- les experts ou prestataires qualifiés qui procèdent à des contrôles techniques ou à la maintenance des installations dans le cadre de la gestion immobilière :
 - sur la sécurité incendie ;
 - sur les risques pour la santé liés à l'amiante et au risque d'exposition au plomb ;
 - sur la sécurité des personnes en ce qui concerne la vérification des ascenseurs ;
 - et d'une façon plus générale sur un certain nombre d'installations techniques.
- les experts qui procèdent annuellement à la valorisation des actifs du portefeuille ;
- et si besoin l'assistance de conseils externes spécialisés (avocats, notaires, etc.).

L'ensemble de ces informations ainsi que les travaux du comité stratégique sont soumis au Directoire et au Conseil de surveillance.

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

➤ **Description des procédures de contrôle interne mises en place pour pallier les risques**

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

Risques liés aux actifs :

Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

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

- de l'optique patrimoniale de la Société, consistant dans l'acquisition de patrimoine de qualité ;
- de la réalisation des acquisitions d'immeubles systématiquement au moyen d'actes notariés à l'occasion desquels les risques juridiques inhérents aux immeubles sont vérifiés par des experts professionnels ;
- de la participation de l'ensemble des organes de gestion et de contrôle de la Société.

Risques liés au non renouvellement des baux

La situation de dépendance d'une foncière vis-à-vis de ses locataires tient au fait que ses résultats sont directement liés aux rendements locatifs provenant des immeubles dont cette société est propriétaire.

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

La Société doit donc, dans le cadre de son activité, se prémunir de toute perte due au défaut de renouvellement à terme des baux concernés, ou à une difficulté éventuelle de relocation des immeubles, à ce titre un suivi prospectif est assuré afin de gérer en amont de tels risques.

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

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

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

Risques liés à la réglementation et à l'environnement

Risques liés à la réglementation immobilière

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, la Société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives, notamment, aux différents types de baux (commerciaux, à usage d'habitation ou mixtes), à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement.

Toute évolution de ces réglementations peut potentiellement accroître les contraintes réglementaires auxquelles IMMOBILIÈRE DASSAULT est tenue et avoir ainsi un éventuel effet indirect sur l'activité et les résultats de la Société.

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

Risques liés à la réglementation des baux

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

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

Autres risques

Autorisation des opérations de développement

Les projets d'acquisition d'actifs sont systématiquement présentés au sein du comité stratégique. Ce comité composé de trois membres issus du Conseil de surveillance a pour rôle d'assister le Conseil dans ses choix d'investissements et stratégiques. Il analyse l'opportunité de ces opérations. Le Directoire ne peut par ailleurs, sans l'autorisation préalable du Conseil réaliser les opérations suivantes : acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier, acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation, créer de filiale, adhérer à un Groupement d'Intérêt Economique.

Risques liés à la protection des actifs

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

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

Risques liés à la gestion locative des actifs

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

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

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

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

Risques juridiques

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

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

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

Le Président du Conseil de surveillance

**5 – RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES
COMPTES DE L'EXERCICE 2008**

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Siège Social : 9, Rond Point des Champs Elysées Marcel Dassault 75 008
PARIS

Société Anonyme au capital de 26 349 633 €

N° Siret : 783 989 551

Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Comptes Annuels – Exercice clos le 31 décembre 2008

DELOITTE

MAZARS & GUERARD

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des Commissaires aux Comptes

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

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

**IMMOBILIERE
DASSAULT SA**

*Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2008*

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

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

Les commissaires aux comptes

**DELOITTE &
ASSOCIES**

DOMINIQUE JUMAUCOURT

MAZARS

MANUELA BAUDOIN-REVERT

6 – REMUNERATIONS VERSEES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

REMUNERATIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
--

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

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