

IMMOBILIERE DASSAULT SA

* * *

RAPPORT ANNUEL

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 6 mars 2026 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

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

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

Remarque générale

Le présent Document d'enregistrement universel (ci-après le « **DEU** ») de la société Immobilière Dassault SA, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 46.002.216,70 € ayant son siège social 9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault, 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 783 989 551 (ci-après la « **Société** ») est également constitutif :

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

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

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

La Société a fait l'acquisition en novembre 2014 de la SCI 61 Monceau, dont elle détient la totalité du capital et des droits de vote et en novembre 2018 de plus de 95% du capital et des droits de vote de la société C.P.P.J.. C.P.P.J. exerce depuis juin 2024 une influence notable sur la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré. L'ensemble constitué par la Société, la SCI 61 Monceau, C.P.P.J. et la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré est appelé ci-après « **IMMOBILIERE DASSAULT** » ou le « **Groupe** ».

Les informations financières historiques du DEU sont constituées des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la Société.

En application de l'article 19 du Règlement (CE) n° 1129/2017 du Parlement Européen et du Conseil, sont inclus par référence dans le DEU les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes annuels, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 54 à 86, aux pages 87 à 90, aux pages 91 à 109, aux pages 110 à 114 et à la page 152 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF en date du 15 mars 2024 sous le n° D.24-0123 ainsi que les comptes consolidés, le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, les comptes annuels, le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, figurant respectivement aux pages 55 à 85, aux pages 86 à 89, aux pages 90 à 105, aux pages 107 à 111 et à la page 156 du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF en date du 14 mars 2025 sous le n° D.25-0098.

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

Définitions

Société :	Immobilière Dassault SA
Groupe ou IMMOBILIERE DASSAULT :	Immobilière Dassault SA, SCI 61 Monceau, C.P.P.J. et Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré
DEU :	Le présent Document d'Enregistrement Universel

SOMMAIRE

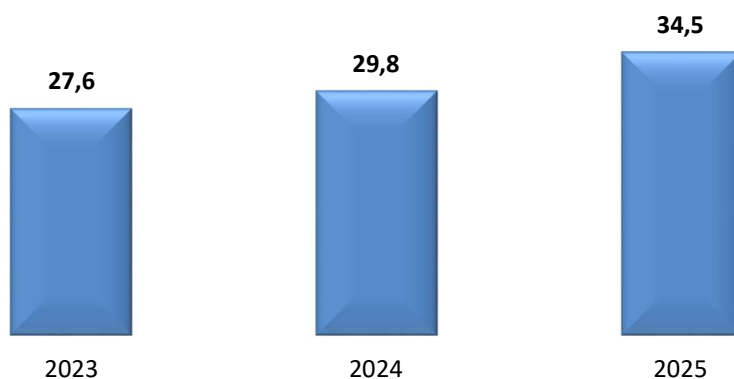
1.	PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT	6
1.1	Chiffres clés (au 31 décembre 2025)	6
1.2	Patrimoine	12
1.2.1	Actifs immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT	12
1.2.2	Evolution du patrimoine	15
1.2.3	Investissements projetés	16
1.2.4	Position concurrentielle d'IMMOBILIERE DASSAULT	16
1.2.5	Financement d'IMMOBILIERE DASSAULT	21
2.	RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025	22
2.1	Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2025	22
2.1.1	Gestion du patrimoine	22
2.1.2	Recherche d'actifs	22
2.2	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière d'IMMOBILIERE DASSAULT	23
2.2.1	Présentation des résultats consolidés	23
2.2.2	Présentation des résultats annuels de la Société	25
2.2.3	Présentation des résultats annuels des filiales	25
2.2.4	Valorisation du patrimoine	26
2.2.5	Situation financière	31
2.2.6	Trésorerie et flux financiers	31
2.3	Informations sociales et environnementales	32
2.3.1	Informations sociales	32
2.3.2	Informations environnementales	36
2.3.3	Informations sociétales	42
2.3.4	Mentions de l'article L. 22-10-35 du Code de commerce	43
2.4	Facteurs de risques	44
2.4.1	Risques liés à l'activité	45
2.4.2	Risques liés à l'exploitation	47
2.4.3	Risques liés à la Société	48
2.4.4	Risques liés aux effets du changement climatique	49
2.4.5	Assurances et couvertures des risques	50
2.5	Contrôle interne et gestion des risques	50
2.5.1	Référentiel, objectifs et limites	50
2.5.2	Dispositif interne de gestion des risques - Organisation du contrôle interne	51
2.5.3	Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière	51
2.6	Perspectives d'avenir	52
2.6.1	Perspectives immédiates	52
2.6.2	Stratégie et objectifs à long terme	52
2.7	Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi	52
2.8	Opérations sur les actions	53
2.8.1	Répartition du capital social et des droits de vote au 31 décembre 2025	53
2.8.2	Rapport de l'article L. 225-211 du Code de commerce	53
2.8.3	Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier	54
2.9	Dividendes	55
2.10	Autres informations	55
2.10.1	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	55
2.10.2	Participations et succursales	56
2.10.3	R & D, brevets et licences	56
3.	INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2025	57
3.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2025	57
3.1.1	Etat de la situation financière	57
3.1.2	Etat du résultat net	58
3.1.3	Etat du résultat global	58
3.1.4	Etat des variations de capitaux propres	59
3.1.5	Etat des flux de trésorerie	60
3.1.6	Annexe aux comptes consolidés	61
3.1.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	90
3.2	Comptes annuels au 31 décembre 2025	94
3.2.1	Bilan	94
3.2.2	Compte de résultat	96
3.2.3	Annexes aux comptes annuels	98
3.2.4	Résultat des cinq derniers exercices	117
3.2.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	118
4.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	123
4.1	Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext	123
4.2	Directoire	124
4.2.1	Composition du Directoire	124
4.2.2	Fonctionnement du Directoire	126
4.2.3	Rôle du Directoire	126
4.3	Conseil de surveillance	128
4.3.1	Composition du Conseil de surveillance	128

4.3.2	Fonctionnement du Conseil de surveillance	132
4.3.3	Rôle du Conseil de surveillance	134
4.3.4	Comités du Conseil de surveillance	134
4.3.5	Déontologie des membres du Conseil de surveillance	136
4.4	Rémunération des mandataires sociaux.....	138
4.5	Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction générale.....	140
4.6	Déclarations concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance	141
4.7	Liste des contrats et conventions	141
4.7.1	Contrats importants	141
4.7.2	Conventions règlementées relevant des articles L.225-86 et suivants du Code de commerce	141
4.7.3	Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce	141
4.7.4	Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société.....	141
4.7.5	Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales	142
4.8	Délégations et autorisations octroyées au Directoire	142
4.9	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	142
4.10	Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	144
4.11	Informations au titre de l'article L 22-10-10 7° du Code de commerce.....	144
4.12	Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice.....	144
5.	INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL.....	145
5.1	Renseignements de caractère général.....	145
5.1.1	Historique de la Société et organigramme du Groupe	145
5.1.2	Dénomination sociale.....	146
5.1.3	Registre du Commerce et des Sociétés et identifiant LEI.....	146
5.1.4	Date de constitution et durée de la Société	146
5.1.5	Siège social, forme juridique et législation applicable	146
5.1.6	Environnement réglementaire	146
5.1.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	146
5.2	Renseignements complémentaires	147
5.2.1	Objet social de la Société.....	147
5.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes	147
5.2.3	Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle.....	148
5.3	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	148
5.3.1	Montant du capital social	148
5.3.2	Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales.....	148
5.3.3	Evolution du capital social	149
5.3.4	Vie du titre et marchés	149
5.4	Répartition du capital et des droits de vote.....	151
5.4.1	Répartition du capital et des droits de vote	151
5.4.2	Franchissement de seuil	152
5.4.3	Evolution de l'actionnariat de la Société sur les trois derniers exercices.....	152
5.4.4	Droits de vote	152
6.	ASSEMBLEE GENERALE	153
6.1	Rapport du Directoire à l'assemblée générale	153
6.2	Texte des résolutions proposées à l'Assemblée.....	156
6.3	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions règlementées.....	160
6.4	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital	162
7.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	163
7.1	Personne responsable.....	163
7.1.1	Personne responsable	163
7.1.2	Attestation de la personne responsable.....	163
7.2	Documents accessibles au public.....	163
7.3	Contrôleurs légaux des comptes	163
7.4	Table de concordance du document d'enregistrement universel.....	164
7.5	Table de concordance du rapport financier annuel.....	166
7.6	Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale.....	166

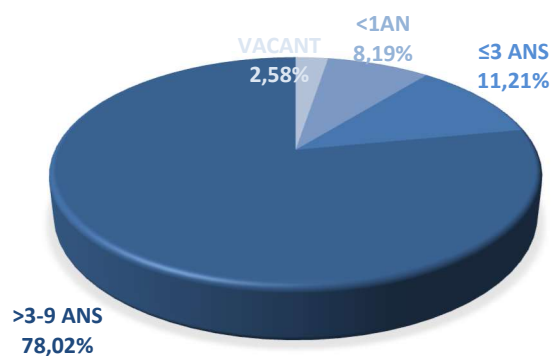
1. PRESENTATION D'IMMOBILIERE DASSAULT

1.1 Chiffres clés (au 31 décembre 2025)

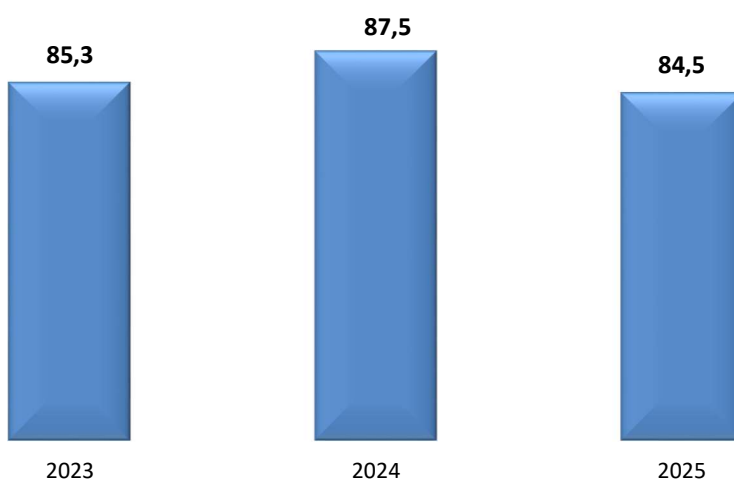
Revenus locatifs
(en M€)



Revenu locatif annualisé par durée résiduelle des baux en portefeuille au 31 décembre 2025

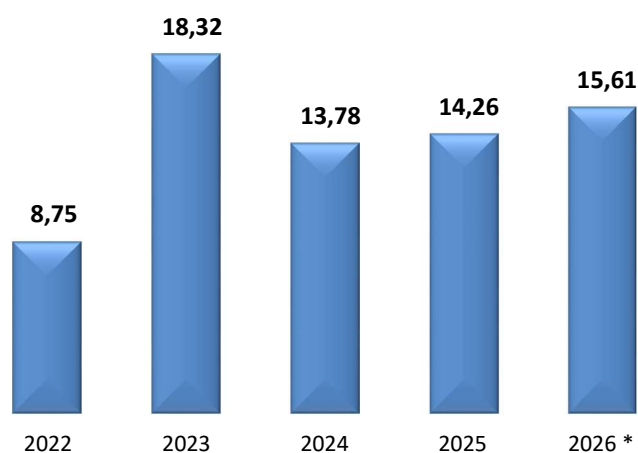


ANR Ajusté/Action¹
(en €)

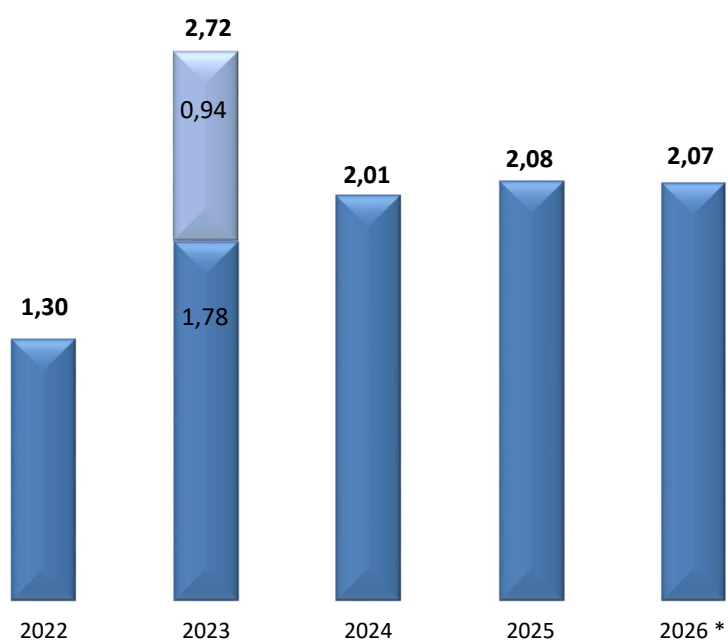


¹ L'ANR Ajusté/Action correspond aux capitaux propres consolidés - part du groupe - retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts / nombre d'actions composant le capital (dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan des comptes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

Dividende total (en M€)



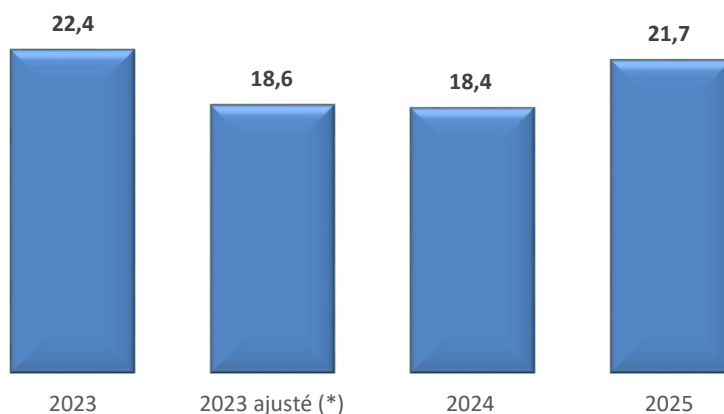
Dividende / action (en €)



Option en action
En numéraire

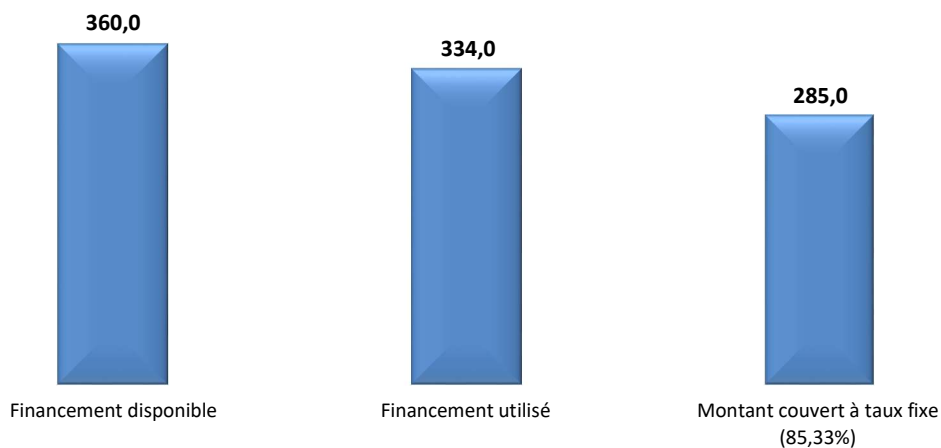
* Dividendes proposés à l'AG devant se tenir le 11 mai 2026

Cash flow courant (en M€)

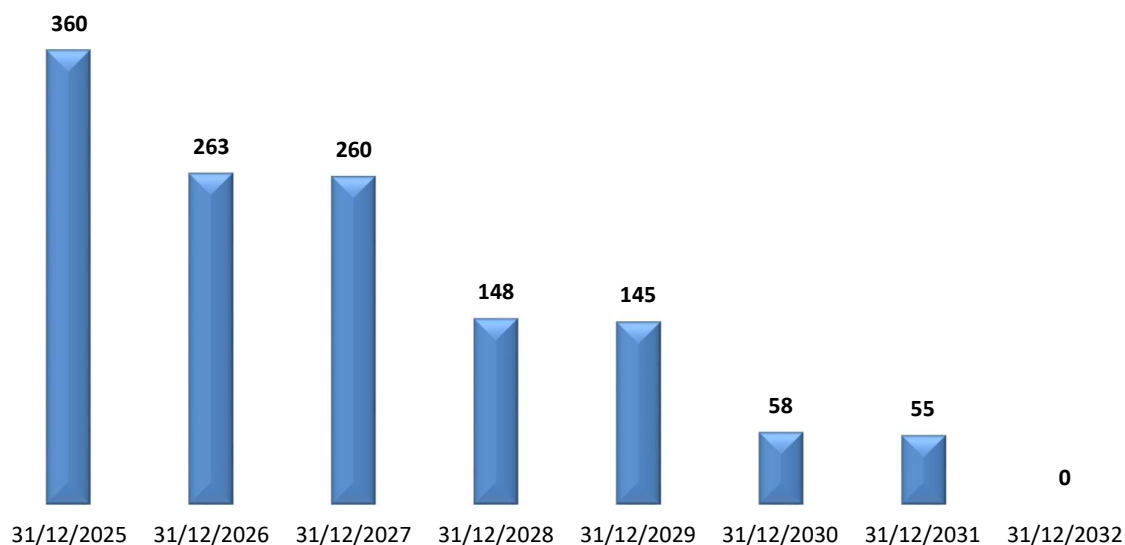


(*) retraité de la commission de performance annulée (3,8 M€)

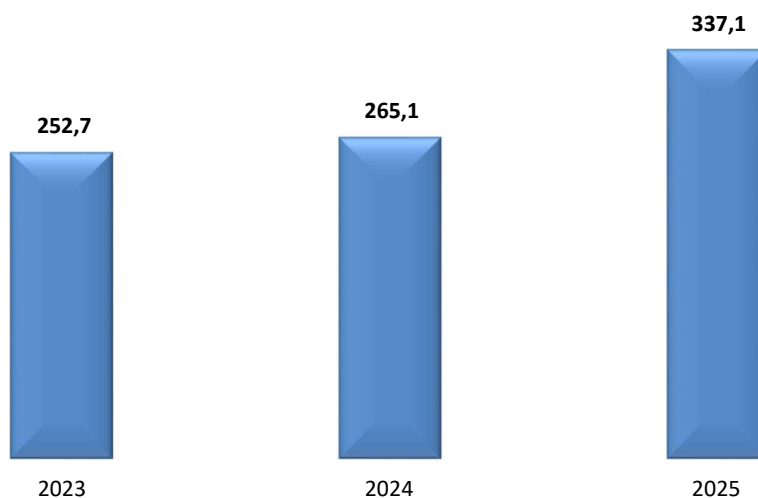
Situation des emprunts au 31 décembre 2025 (en M€)



Echéancier des emprunts disponibles au 31 décembre 2025 (en M€)

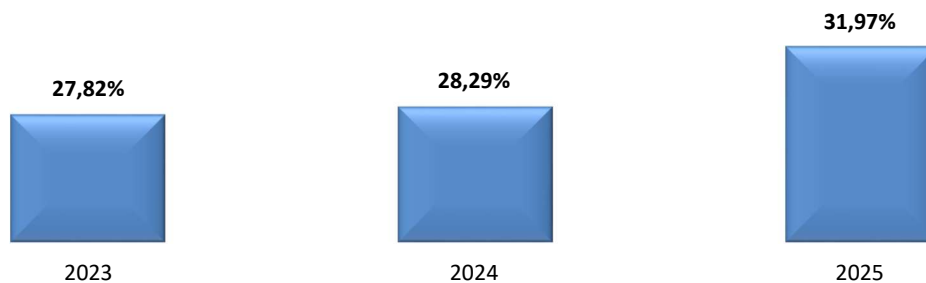


Dette financière nette¹
(en M€)



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

RATIO LTV ($\leq 50\%$)
Rapport dettes financières nettes sur valeur du patrimoine



Chiffres clés

En K€	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	34 492	29 775
Résultat opérationnel courant	31 876	26 768
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	4 013	10 069
Résultat opérationnel	35 889	36 837
Coût de l'endettement net	- 9785	-8 539
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	1 285	-1 652
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	639	324
Résultat net	28 011	26 954
Résultat net- part des minoritaires	-262	-346
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	28 273	27 300
Valeur du patrimoine immobilier au bilan (1)	990 397	877 117
Capitaux propres part groupe	636 065	596 950
Dettes financières nettes	337 052	265 058
Total bilan	995 021	882 314

(1) Valeur du patrimoine immobilier au bilan :

Immeubles de placement	963 489	848 736
Créances clients (Etalement des franchises de loyer HT)	11 142	12 644
Valeur du patrimoine immobilier - Immeubles de placement	974 631	861 380
Participation dans les entreprises associées	15 765	15 737
Valeur du patrimoine immobilier au bilan	990 397	877 117

Variation des flux de trésorerie

En K€	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	28 273	27 300
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement	21 710	18 428
Variation du besoin en fonds de roulement	5 435	2 433
Flux net de trésorerie généré par l'activité	27 145	20 861
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-111 265	-17 757
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	83 584	-126
VARIATION DE TRESORERIE	-537	2 977
TRESORERIE A L'OUVERTURE	-908	-3 885
Variations de trésorerie	-537	2 977
TRESORERIE A LA CLOTURE (§ 3-1-6 – note 6-10)	-1 445	-908

Actif Net Réévalué (ANR) – part du Groupe

	31/12/2025	31/12/2024
Actif net réévalué en K€	636 065	596 950
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	84,34	87,07

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

L'ANR progresse ainsi de 39.116 K€ pour s'établir à 636.065 K€ au 31 décembre 2025, soit une progression de 6,55%. Compte tenu de la création de 685.577 actions nouvelles émises à un prix inférieur à l'ANR par action préexistant, l'ANR par action baisse de 3,1 %.

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

ANR Hors droits (part du Groupe) - 31/12/2024	596 950
Résultat net avant ajustements de valeur et résultat de cessions	22 714
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	4 013
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	1 285
Augmentation de capital et primes d'émission	25 020
Distribution de dividende	-14 252
Actions propres	74
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	262
ANR Hors droits (part du groupe) - 31/12/2025	636 065

L'ANR (part du groupe) droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition du patrimoine immobilier figurant à l'actif du groupe) serait de 699.392 K€, soit 92,74 € par action.

Actif Net Réévalué Ajusté

	31/12/2025	31/12/2024
Actif net réévalué en K€	637 483	599 639
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	84,53	87,46

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

1.2 Patrimoine

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

Au 31 décembre 2025, le patrimoine détenu et géré par IMMOBILIERE DASSAULT est composé de quinze actifs immobiliers dont une description détaillée est faite ci-après. Le parc immobilier d'IMMOBILIERE DASSAULT se situe principalement dans le centre de Paris.

1.2.1 Actifs immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT

IMMOBILIERE DASSAULT détient les quinze actifs immobiliers suivants (immeubles ou lots de copropriété ou parts sociales) :

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble (Société propriétaire)	Adresse	Affectation	Surfaces utiles en m ² (1)
18/05/2000	23 Champs-Élysées (Immobilier Dassault SA)	23 avenue des Champs-Élysées Paris 8 ^{ème}	Commerce	1.849
14/06/2007	36 Pierre 1 ^{er} de Serbie (Immobilier Dassault SA)	36 avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie Paris 8 ^{ème}	Bureaux	1.933
16/11/2010	127 Champs-Elysées (Immobilier Dassault SA)	127 avenue des Champs-Elysées – 26 rue Vernet Paris 8 ^{ème}	Bureaux et Commerce	4.486
16/12/2011	230 Saint-Germain (Immobilier Dassault SA)	230 boulevard Saint-Germain 2 rue Saint-Thomas d'Aquin 4 place Saint-Thomas d'Aquin Paris 7 ^{ème}	Bureaux et Commerce	2.463
26/11/2014	61 Monceau (SCI 61 Monceau)	61 rue Monceau Paris 8 ^{ème}	Bureaux	6.335
15/12/2017	16 Paix (Immobilier Dassault SA)	16 rue de la Paix 11 rue Daunou Paris 2 ^{ème}	Bureaux et Commerce	2.237
26/11/2018	Jouffroy (C.P.P.J.)	7-66 Passage Jouffroy 10-12 boulevard Montmartre 9 rue de la Grange Batelière Paris 9 ^{ème}	Commerces, Musée, Hôtels, Bureaux et Habitation	12.046
26/11/2018	Chauchat (C.P.P.J.)	22 rue Chauchat Paris 9 ^{ème}	Bureaux et Habitation	2.505
26/11/2018	Soufflot (C.P.P.J.)	22 rue Soufflot Paris 5 ^{ème}	Commerce	250
26/11/2018	Rennes (C.P.P.J.)	70 rue de Rennes 14 rue du Vieux Colombier Paris 6 ^{ème}	Commerce	463
26/11/2018	Saint-Germain (C.P.P.J.)	199 bis boulevard Saint-Germain 1 rue de Luynes Paris 7 ^{ème}	Commerce	568

Date d'acquisition ou d'apport	Immeuble (Société propriétaire)	Adresse	Affectation	Surfaces utiles en m ² ⁽¹⁾
26/11/2018	Motte-Piquet (C.P.P.J.)	65 avenue de la Motte-Piquet Paris 15 ^{ème}	Commerce	147
26/11/2018	Courcelles (C.P.P.J.)	2 boulevard de Courcelles Paris 17 ^{ème}	Commerce	434
26/11/2018	Faubourg Saint-Honoré ⁽²⁾ (C.P.P.J.)	1 rue du Faubourg Saint-Honoré Paris 8 ^{ème}	Commerce, Bureaux et Habitation	427
28/07/2025	88 Rivoli (Immobilière Dassault SA)	88 rue de Rivoli 3-5 rue Saint-Martin 2-4 rue Nicolas Flamel 5 rue Pernelle Paris 4 ^{ème}	Commerce, Bureaux	6.145
TOTAL				42.288

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

⁽²⁾ Actif détenu par la Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré dont C.P.P.J. détient 40,40%.

Actifs détenus directement par la Société

23 Champs-Élysées :

Immeuble construit en 1989 à usage principal de commerce, avec des bureaux d'accompagnement, un restaurant et un rooftop aménagé en bar, loué à un locataire unique qui l'a intégralement restructuré : il développe 1.849 m² utiles sur un niveau de sous-sol et cinq niveaux en superstructure. Un espace de vente de 50 m² a été construit au fond du jardin.

36 Pierre 1^{er} de Serbie :

Immeuble construit en 1860 à usage principal de bureaux, loué à un locataire unique : il développe 1.933 m² utiles sur quatre niveaux de sous-sol à usage de parkings et cinq niveaux en superstructure.

127 Champs-Élysées - 26 rue Vernet :

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

230 Saint-Germain :

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

16 Paix :

Immeuble construit en 1808 à usage de bureaux et de commerce : il développe 2.237 m² utiles sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

88 Rivoli :

Immeuble construit fin XIX^{ème} à usage de bureaux et de commerce : il développe 6.145 m² utiles sur quatre niveaux de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

Actif détenu en pleine propriété par la SCI 61 Monceau

61 Monceau :

Immeuble construit en 1874 à usage de bureaux loué à un locataire unique : il développe 6.335 m² utiles et dispose d'un jardin privatif sur le parc Monceau. Il est édifié sur trois niveaux de sous-sol à usage de parking et est composé de trois bâtiments dont un principal en forme d'hôtel particulier disposant de cinq niveaux en superstructure. Les deux autres bâtiments, reliés à l'hôtel particulier, s'élèvent sur trois niveaux en superstructure.

Actifs détenus par C.P.P.J.

Passage Jouffroy :

Ensemble immobilier construit en 1846 détenu en pleine propriété : il s'agit d'un passage commercial traversant situé sur les Grands Boulevards, dans le prolongement du Passage des Panoramas et du Passage Verdeau. A usage principal de commerce, d'hôtels, de bureaux et de musée, en multi location, il développe 12.046 m² utiles dont 11.282 m² utiles pondérés.

Chauchat :

Immeuble construit fin XIX^{ème} début XX^{ème} siècle, détenu en pleine propriété, à usage de bureaux et d'habitation, en multi location, destiné à devenir principalement un immeuble de bureaux : il développe 2.505 m² utiles sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

Soufflot :

Actif immobilier construit au milieu du XIX^{ème} siècle, détenu en copropriété, comprenant deux commerces en pieds d'immeuble, occupés par des enseignes distinctes. Il développe 250 m² utiles dont 157 m² utiles pondérés sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Rennes :

Actif immobilier construit fin XIX^{ème} siècle, détenu en copropriété, recomposé de deux commerces en pieds d'immeuble, occupés par des enseignes distinctes. Il développe 463 m² utiles dont 250 m² utiles pondérés sur deux niveaux de sous-sol et deux niveaux en superstructure.

Saint-Germain :

Actif immobilier, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique. Il développe 568 m² utiles dont 468 m² utiles pondérés sur un niveau de sous-sol et deux niveaux en superstructure.

Motte-Piquet :

Actif immobilier construit dans la seconde partie du XIX^{ème} siècle, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 147 m² utiles dont 98 m² utiles pondérés sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Courcelles :

Actif immobilier construit en 1890, détenu en copropriété, constitué d'un commerce en pieds d'immeuble loué à un locataire unique : il développe 434 m² utiles dont 324 m² utiles pondérés sur un niveau de sous-sol et un niveau en superstructure.

Faubourg Saint-Honoré :

Cet ensemble immobilier est détenu en pleine propriété par la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré dont C.P.P.J. est associé à hauteur de 40,40%. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux, de commerce et d'habitation, en multi location. Il développe 1.177 m² utiles pondérés sur un niveau de sous-sol et sept niveaux en superstructure.

1.2.2 Evolution du patrimoine

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

2010	Acquisition du 127 avenue des Champs Elysées - 26 rue Vernet à Paris 8 ^{ème} Restructuration lourde du 23 avenue des Champs Elysées à Paris 8 ^{ème} : Création de 4 niveaux de commerce (R-1 à R+2), 1 niveau de stockage (R+3) et 1 niveau de bureau (R+4)
2011	Acquisition du 230 boulevard Saint-Germain - 2 rue Saint-Thomas d'Aquin - 4 place Saint-Thomas d'Aquin à Paris 7 ^{ème} Vente du 120 avenue Ledru-Rollin à Paris 11 ^{ème} Vente de 46% des surfaces en lots séparés du 86 avenue Henri-Martin à Paris 16 ^{ème}
2012	Vente du 127 avenue Ledru-Rollin à Paris 11 ^{ème} Vente de l'intégralité des surfaces en lots séparés du 86 avenue Henri-Martin à Paris 16 ^{ème} Vente de 63% des surfaces en lots séparés du 9 rue Faustin-Hélie à Paris 16 ^{ème}
2014	Acquisition du 61 rue de Monceau à Paris 8 ^{ème} Vente du 6 place de la République Dominicaine à Paris 17 ^{ème} Vente de 37% des surfaces en lots séparés du 9 rue Faustin-Hélie à Paris 16 ^{ème}
2015	Vente du 18 avenue Winston Churchill à Charenton-le-Pont (94220) Restructuration lourde 230 Bd Saint-Germain à Paris 7 ^{ème} : Construction de 2 ERP distincts avec la création de 2 niveaux de sous-sol à usage principal de locaux techniques et de réserves, un commerce indépendant du R-1 au R+1, des bureaux du R-1 au R+6. Certification obtenue : HQE Bâtiments tertiaires.
2017	Acquisition du 16 rue de la Paix - 11 rue Daunou à Paris 2 ^{ème}
2018	Acquisition de 95,09% du capital de la société C.P.P.J. qui détient alors quatorze actifs immobiliers
2021	Vente du 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92) Vente du 1-3 avenue Niel - 32 avenue des Ternes à Paris 17 ^{ème} Vente du 34 rue du Général Leclerc - 2 ter rue Royale à Versailles (78)
2022	Vente du 219 bis boulevard Jean-Jaurès à Boulogne-Billancourt (92) Vente du 10 rue Sadi Carnot à Asnières (92) Vente du 74 rue Saint-Dominique – Angle rue Jean Nicot à Paris 7 ^{ème} Vente du 2 rue Lepic à Paris 18 ^{ème} Acquisition de 3,3 % du capital de la Société Civile du I Faubourg Saint Honoré portant la participation à 14,57% Rénovation lourde du 22 rue Chauchat à Paris 9 ^{ème} : bureaux côté rue.
2023	Travaux de réhabilitation du 16 rue de la Paix à Paris 2 ^{ème} : Certification obtenue HQE Bâtiment Durable Très Performant de la phase conception
2024	Acquisition de 25,83% du capital de la Société Civile du I Faubourg Saint Honoré portant la participation à 40,40% Rénovation lourde du 16 rue de la Paix à Paris 2 ^{ème} : locaux techniques et de réserves bureaux (R-1), commerce (RDC au R+1), bureaux (RDC au R+6), locaux techniques (R+6), cour aménagée. Certificat HQE Bâtiment Durable Très Performant (phase conception). Certification obtenue : BREEAM VERY GOOD. 22 rue Chauchat à Paris 9 ^{ème} : obtention du label BREEAM In-Use VERY GOOD pour les bureaux rénovés
2025	Acquisition du 88 rue de Rivoli à Paris 4 ^{ème} Restructuration lourde du 23 avenue des Champs Elysées à Paris 8 ^{ème} : Extension d'un commerce en fond de cour, restaurant terrasse, roof-top. Labellisation BREEAM VERY GOOD en cours 16 rue de la Paix à Paris 2 ^{ème} : Certifications obtenues : Certificat HQE Bâtiment Durable Excellent de la phase exécution, certificat BREEAM VERY GOOD.

1.2.3 Investissements projetés

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

1.2.4 Position concurrentielle d'IMMOBILIERE DASSAULT

Bureaux

Marché des bureaux en Ile-de-France : Un contexte économique incertain

Dans un contexte d'instabilité politique marqué par un cinquième changement de gouvernement, la croissance du PIB français devrait rester modérée (+0,7% en 2025).

La consommation des ménages, principal déterminant de la croissance française, peine à rebondir et les incertitudes politiques et économiques poussent les ménages à la prudence.

La France conserve la plus faible inflation en Europe, avec une évolution qui fluctue entre +0,8% et +1,2% depuis février 2025.

Le taux de chômage en France métropolitaine reste stable à 7,3% au deuxième trimestre 2025, mais le nombre d'emplois français recule pour le quatrième trimestre consécutif.

Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France au 3^{ème} trimestre 2025 :

- Une demande placée qui n'est que de 1,2 million de m² à la fin du 3^{ème} trimestre 2025 :

Transactions à 9 mois par surface :

A la suite d'un repli de 5% enregistré sur le T3 2025, la demande placée de bureaux en Ile-de-France atteint 1.193.000 m² sur les neuf premiers mois de l'année 2025, en baisse de -8% sur un an.

A l'image des trimestres précédents, le marché des grandes surfaces (> 5.000 m²) affiche une meilleure résilience dans le contexte actuel, avec 846.000 m², en baisse de seulement -5% sur un an.

Face à un contexte politique incertain et des perspectives économiques dégradées, l'atterrissage du volume de transactions est attendu en baisse, autour de 1,65 million de m² sur l'ensemble de l'année 2025.

Transactions à 9 mois par secteur géographique :

Paris intramuros enregistre un volume de transaction en retrait de -18% sur un an. Si Paris QCA conserve son côté élitiste avec un volume stable sur un an (253.600 m², soit plus de 21% du volume global), Paris hors QCA marque le pas avec un retrait significatif (-29%) sur la même période.

A l'inverse, Neuilly/Levallois et la Boucle Sud, deux secteurs tertiaires établis, enregistrent un rebond avec respectivement 59.500 m² (+9% sur un an) et 83.400 m² (+6%) placés sur les neuf premiers mois de l'année.

Alimenté par plusieurs transactions de plus de 5.000 m², la 1^{ère} Couronne Sud se démarque également avec 110.600 m² (+147% sur un an).

Enfin, le marché de La Défense, malgré son repli significatif (-25% sur un an), confirme sa belle dynamique enclenchée depuis 2024 sur le marché des petites et moyennes surfaces (+20% sur un an).

- L'offre à un 3^{ème} trimestre 2025 :

Le taux de vacance immédiate en Ile-de-France progresse toujours. Au 1^{er} octobre 2025, il s'élève à 11% (vs. 9,5% il y a un an).

L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de +10% sur un an, atteignant 7,5 millions de m². Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche elle aussi une hausse, plus mesurée, de +2% et s'établit à 2,3 millions de m².

Le volume des offres disponibles en chantiers diminue, ce qui laisse entrevoir une possible tension sur l'offre neuve à moyen terme sur certains secteurs géographiques. A noter que près de 70% des surfaces actuellement en chantiers sont localisées dans Paris intramuros.

- Les loyers moyens 3^{ème} trimestre 2025 :

Le loyer « prime » s'élève à 1.250 € HT-HC/m²/an dans Paris QCA.

Quant aux loyers moyens, ils continuent de s'afficher à la hausse dans ce secteur, dépassant à présent les 1.000 €/m² pour des actifs neufs ou restructurés.

Dans Paris hors QCA ainsi que dans les secteurs périphériques, les loyers moyens dans le neuf continuent de légèrement augmenter. En revanche, les valeurs moyennes de seconde main sont à présent stables, ou enregistrent de légères baisses.

Les mesures d'accompagnement s'établissent en moyenne autour de 23% en Ile-de-France, avec des niveaux toujours inférieurs à 20% dans Paris intramuros, contre plus de 35% à La Défense, en Péri-Défense et en 1^{ère} Couronne Nord.

Le marché de l'investissement en bureaux en Ile-de-France au 3^{ème} trimestre 2025 :

Avec 3,3 milliards d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année, le marché de l'investissement tertiaire affiche une hausse de +82% sur un an.

Depuis le début de l'année, le marché a enregistré cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le 3^{ème} trimestre a notamment été animé par l'acquisition de l'immeuble « Solstys » situé dans le 8^{ème} arrondissement parisien par GECINA pour un montant de 435 millions d'euros.

Le marché reste toutefois très concentré dans Paris intramuros puisque 70% des volumes y ont été traités. Le reste de l'Ile-de-France peine à susciter l'intérêt des investisseurs encore très prudents face au risque perçu.

- Le bureau concentre à lui seul un tiers des volumes engagés, porté par la bonne dynamique du marché francilien :

Sur le marché des bureaux en Ile-de-France, le rendement « prime » de référence dans le QCA se maintient à un niveau stable autour de 3,90% depuis le début de l'année 2025.

Nous observons cependant une très forte élasticité avec les taux « prime » affichés en périphérie. Le marché de l'investissement des bureaux apparaît plus que jamais divisé : Paris bénéficie du retour des investisseurs et des flux de capitaux soutenus, tandis que les secteurs périphériques peinent encore à retrouver une dynamique solide.

Les conditions géopolitiques et économiques actuelles laissent présager une stabilisation des taux, voir une légère décompression.

En conclusion, les biens constituant le patrimoine de l'IMMOBILIERE DASSAULT se situent majoritairement au sein du Quartier Central des Affaires (un actif situé dans le 7^{ème} arrondissement, secteur comparable au QCA), et plus précisément dans le secteur de l'Etoile, secteur « prime » pour un usage de bureaux, où le loyer « prime » s'établit à 1.250 € HT-HC/m²/an.

Par ailleurs, certains des actifs bénéficient de situations particulièrement exceptionnelles, sur des artères bénéficiant d'une renommée internationale (Avenue des Champs-Élysées, Rue de la Paix, Boulevard Saint-Germain). Quant à d'autres actifs, ils disposent d'une architecture remarquable, notamment l'Hôtel de Camondo, hôtel particulier faisant l'objet d'un classement au titre des monuments historiques, ou encore les immeubles situés 23 Avenue des Champs-Élysées et 16 Rue de la Paix, ayant chacun fait l'objet d'une restructuration lourde.

Enfin, les immeubles bénéficient globalement d'une très bonne situation locative (baux signés avec des durées fermes et des locataires de très grande qualité).

L'ensemble de ces éléments garantit au patrimoine de l'IMMOBILIERE DASSAULT, une bonne résilience dans un contexte incertain, le maintien des valeurs locatives considérées ainsi que des

valeurs vénales, voire de légères hausses compte-tenu de l'attractivité des investisseurs pour des actifs « ultra-prime », et le recentrage des utilisateurs pour les centres d'affaires situés à Paris intramuros et notamment au sein du QCA.

Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE RESEARCH & INSIGHTS – Janvier 2026

Hôtels

Performances

Après les Jeux Olympiques, à partir de septembre 2024, le nombre de nuitées d'hôtels enregistrées en France était retombé à 213 millions, marquant une légère retombée par rapport aux chiffres enregistrés fin 2023 (216 millions de nuitées), qui restaient en-dessous des performances pré-Covid.

Grâce à un afflux de touristes internationaux, le volume de nuitées est reparti à la hausse à partir du 2^{ème} trimestre 2025 et est en progression de 3% par rapport à la même période de 2024 (Jeux Olympiques incus). Il est légèrement repassé au-dessus de son niveau d'avant COVID et l'année 2025 devrait donc être en légère progression par rapport à 2024 en termes de volumes.

Le trafic aérien international, en hausse de 2% par rapport à 2024 et de 7% par rapport à 2023, est une des principales raisons des bonnes performances hôtelières avec une forte augmentation du trafic en provenance du Maghreb (+30%), de l'Union Européenne et de la Grande-Bretagne (+7%) et des Amériques (+5%). En revanche, les échanges touristiques avec la Chine et le Japon restent toujours 30% en-dessous de leur niveau de 2019.

Cependant, ces indicateurs globalement positifs ont des effets contrastés sur les performances hôtelières.

En France, le RevPAR depuis le début de l'année reste stable par rapport à 2024, de l'ordre de 87€ et le taux d'occupation est en légère augmentation (+0,5%). Cependant le prix moyen sur la première partie de l'année est en baisse, de l'ordre de 127 €. Cette baisse s'explique par une certaine flambée des prix constatée pendant l'été 2024 du fait des jeux Olympiques et Paralympiques.

Si l'on considère plus particulièrement le marché de Paris, celui-ci a connu depuis le début de l'année des performances supérieures à celle du reste du territoire français avec un RevPAR de l'ordre de 180€ (+3%). Prises mois par mois, les performances sont parfois un peu difficiles à expliquer. On peut imaginer qu'une partie de la clientèle touristique « classique » avait fui Paris pendant les Jeux Olympiques et Paralympiques et qu'elle est de retour en 2025.

De la même façon, si on considère les performances par catégorie, celles-ci marquent une différence accrue entre le bas et le moyen de gamme et le haut de gamme.

Du fait d'un contexte économique difficile et d'une incertitude accrue sur son évolution, la clientèle des hôtels de classe économique (et super économique) a un peu déserté les hôtels situés en France durant les premiers mois de 2025 (renoncement aux séjours, choix d'une destination moins onéreuse, report sur d'autres types d'hébergement). De ce fait, le taux d'occupation n'a pas augmenté, le prix moyen est en baisse de 3% environ et le RevPAR de 3,5% environ.

Les hôtels de moyenne gamme tirent un peu mieux leur épingle du jeu, avec une augmentation de fréquentation de près de 1% mais une baisse du prix moyen (-2%) et du RevPAR (-0,5%).

Comme en 2024, c'est la catégorie Haut de Gamme qui connaît les meilleures performances avec un taux d'occupation qui croît de 2,5%, le prix moyen de 1% et le RevPAR de plus de 4%, du fait d'une augmentation constatée des voyages des voyageurs les plus aisés.

Comme anticipé en 2024, les actifs détenus par l'IMMOBILIERE DASSAULT, situés à Paris, devraient continuer à voir leurs performances opérationnelles se consolider lors des prochaines années.

Investissement

Sur les 3 premiers trimestres de 2025, près de 2 milliards d'euros environ ont été investis dans des murs d'hôtels, soit un certain recul par rapport à la même période de 2024 (un peu plus de 10%) mais

une performance qui reste sensiblement supérieure à celles de la même période des années précédentes (autour de 1,5 milliards d'euros en 2023).

Sans atteindre la performance de 2024 (plus de 2,8 milliards d'euros sur l'année), 2025 devraient se situer dans la fourchette haute d'autant que le 3^{ème} trimestre, avec près d'1 milliard d'euros investis, marque une des meilleures performances enregistrées pour un troisième trimestre.

Comme en 2024, l'Ile de France a été le marché le plus actif, avec près de 55% des montants investis en hôtellerie. On assiste cependant à une certaine contraction par rapport à 2024 (près de 65% investis en Ile de France sur l'ensemble de l'année).

Parmi les transactions unitaires importantes enregistrées en 2025, on peut citer l'acquisition du Pullman Montparnasse (près de 1.000 chambres) par un pool d'investisseurs anglo-saxons, de l'hôtel Banke à Paris 9^{ème} (90 chambres) par Pontegadea ou de l'hôtel Marriott des Portes de Monaco par Schroders Capital.

Pour ce qui est des portefeuilles, Amundi a acquis les murs de 5 hôtels B&B en régions et Henderson Park les murs de 5 hôtels Novotel Suites en Ile de France et en régions.

Dans un marché de l'investissement immobilier globalement attentiste, et même si la part de l'investissement dans les murs d'hospitalité reste importante (plus de 17%), les taux « prime » sont demeurés en ligne avec ceux de 2024 allant de 4,50% pour les meilleurs actifs à 5,00% pour la majorité.

Commerces

Conjoncture

Dans un climat économique et politique toujours très tendu, l'année 2025 n'a pas été, pour les commerces, une année très favorable. La consommation est restée atone, pénalisée par le manque de confiance des ménages et leur propension à augmenter leur épargne.

L'instabilité politique, avec la nomination d'un sixième gouvernement sous l'ère Macron, et l'incapacité à voter un budget pour 2026, conjuguées à l'abaissement de la note souveraine de la France par les agences de notation en sont les causes principales.

Le PIB a progressé de +0,3% au troisième trimestre, après une stagnation à 0% sur les deux premiers trimestres de l'année. La performance annuelle devrait se situer autour de +0,8% mais du fait des performances des services et de l'aéronautique alors que la consommation et les investissements sont en recul.

En raison du contexte national d'instabilité exponentielle et des conditions internationales qui se dégradent (position des USA sur les droits de douane), les prévisions de croissance pour les 2 prochaines années ont été revues à la baisse, que ce soit par l'INSEE ou par la Banque de France, et arrêtées à +0,9% pour 2027 et +1,1% pour 2027.

Parallèlement, le chômage redevient un sujet de préoccupation pour la population, la rendant plus prudente dans ses dépenses, alors que les chiffres tendent à stabiliser le taux entre 7,5% et 7,8%.

Alors que le pouvoir d'achat avait augmenté en 2024 du fait de la hausse des salaires et de la baisse de l'inflation (+2,5%), il a augmenté plus modérément en 2025, de l'ordre de +0,8% et ne devrait pas avoir d'effet tangible sur la consommation avant mi-2026.

De ce fait, la progression de la consommation reste assez faible (+0,3%) dans un contexte de crise de confiance des ménages dont l'indice fin septembre 2025 était de 87, soit son niveau le plus bas depuis 2 ans. Cela entraîne une baisse de l'indice moyen du climat des affaires et du commerce de détail, qui chute à 92, son plus bas niveau depuis 2022, ce qui confirme la fragilité de la dynamique économique actuelle.

72% des Français considèrent que c'est avant tout l'augmentation des prix qui impacte leur pouvoir d'achat et réduit leur consommation, essentiellement dans les domaines de l'alimentation (pour 78% des Français), de la santé/assurances (pour 76%) et de l'énergie (pour 60%)

Différents secteurs du commerce de détail ont vu leur chiffre d'affaires progresser en valeur absolue depuis le début 2025 : on peut citer le secteur de l'alimentaire spécialisé, qui est le plus performant avec une hausse de plus de 5%, celui du secteur parfums et beauté, qui progresse de plus de 3%, tout comme l'informatique dans les mêmes proportions. La croissance pour ce qui concerne l'habillement (+1%), le secteur culture/loisirs (+1,4%) est plus modeste. En revanche, le secteur de l'équipement de la maison est en baisse de plus d'1%.

Si l'on considère l'évolution des performances par types de commerces, c'est le commerce de détail et les petits commerces qui tirent le mieux leur épingle du jeu, avec un indice moyen stable depuis plus de 2 ans. En revanche, les Grands Magasins décrochent depuis les Jeux Olympiques avec un indice moyen en recul très sensible. Pour les supermarchés et les supermarchés, le repli est beaucoup plus léger.

Pour ce qui concerne l'e-commerce, le taux de croissance enregistré par la Fevad (Fédération du e-commerce et de la vente à distance) est de 7,9% comparé à la même période de 2024. Un peu en recul par rapport aux années précédentes, la croissance des ventes en ligne semble atteindre une vitesse de croisière ce qui pourrait signifier une certaine normalisation du marché dans un contexte de généralisation de l'omnicanalité et de la complémentarité de l'offre (« physique » contre « en ligne »). Il n'en demeure pas moins que les ventes en ligne connaissant une croissance qui reste bien supérieure à celles des dépenses de consommation globales. On estime qu'elles représentent aujourd'hui 11% du commerce de détail en France.

La répartition pour les ventes en ligne entre produits (38%) et services (62%), avec augmentation sensible de cette dernière catégorie, est essentiellement due à la reprise assez forte des activités de tourisme et de voyages.

Loyers

Comme pour 2024, on constate au cours de 9 premiers mois de 2025 une stabilisation des loyers « prime » de commerces sur l'ensemble du territoire français.

Pour ce qui concerne les pieds d'immeubles « High Street » de Paris, aucun changement n'a effectivement été noté pour les loyers « prime » entre 2024 et 2025 : ils se situent toujours autour de 15.000/16.000 € HT HC/m² Zone A/an sur les Champs Elysées, 14.000 € HT HC/m² Zone A/an avenue Montaigne et 4.500/5.000 € HT HC/m² Zone A boulevard Haussmann.

Pour ce qui est des transactions enregistrées dans l'ensemble des locaux commerciaux en France depuis le début de l'année 2025, on note là aussi une forte stabilité par rapport à 2024, que ce soit pour ce qui concerne les galeries commerciales ou les retail parks.

L'année 2024 avait vu une hausse forte de l'Indice des Loyers Commerciaux au T3, ce qui avait entraîné une forte augmentation cumulée des loyers (+18% entre 2020 et 2025). On prévoit aujourd'hui un repli marqué de l'augmentation de l'indice lors des prochains trimestres.

Enfin, si la vacance tend à augmenter en centre-ville, que ce soit sur les artères secondaires parisiennes ou dans les villes moyennes, elle demeure très faible sur les principales artères parisiennes dédiées au luxe, où l'activité locative a été très intense ces deux dernières années.

Investissement

Après un excellent début d'année, l'investissement en murs de commerce cherche son second souffle en 2025. Sur neuf mois, les montants investis totalisent 2,3 milliards d'euros, soit 21% des montants globaux de l'investissement en immobilier en France sur la période. Que ce soit pour l'investissement global ou pour celui dans des murs de commerces, on note une augmentation par rapport à 2024 (+7,2% en global et +9% pour les murs de commerces). Cependant, le T3 2025 marque une baisse sensible par rapport au T3 2024, sans doute faute d'offres en adéquation avec les attentes des investisseurs.

Le volume recensé depuis le début de l'année est donc essentiellement boosté par les grosses transactions enregistrées au 1^{er} trimestre. Sur neuf mois, le nombre de transactions enregistrées est

de l'ordre de 110, soit l'un des plus faibles niveaux enregistrés depuis 2018 et très largement en dessous de la moyenne quinquennale (132). Si l'on ne tient pas compte des grosses opérations évoquées plus haut, le marché est en diminution sensible, que ce soit en nombre de transactions ou en volume global

Le commerce de centre-ville représente comme dans les années précédentes la majorité des transactions réalisées, avec près de 1,5 milliards d'euros, soit 63% du volume. Les centres commerciaux représentent pour leur part 19% des montants investis et la périphérie 18% environ.

La répartition par taille d'opérations reste déséquilibrée, polarisée par les petits et les grands volumes. Après neuf mois en 2025, les transactions intermédiaires, situées entre 50 M€ et 100 M€ ne représentent en volume que 3% du total, contre 21% en 2024. A contrario, les transactions supérieures à 200 M€ représentent 46% des volumes contre 9% en 2024. On peut citer le portefeuille Kering acquis par Ardian ou la vente par URW de 15% du Forum des Halles à CDC.

Les Joint-ventures représentent une part grandissante des investisseurs sur ces gros montants et on peut constater que, si la moyenne décennale se situe autour de 65%, ce sont plus de 80% investisseurs français qui ont animé le marché des transactions en murs de commerces depuis le début 2025.

Pour ce qui concerne les taux de rendement, c'est également la stabilité qui a prévalu sur les neuf premiers mois de 2025 pour ce qui concerne les taux « prime » en murs de commerces : une fourchette de 4,00% à 4,25% pour le high street, de 5,00% à 5,25% pour les meilleurs centres commerciaux et de 5,50% à 6,00% pour les Retail Parks.

Comme en 2024, les actifs commerciaux détenus par l'IMMOBILIERE DASSAULT situés dans les meilleures artères parisiennes, se fondent sur des taux de rendement compris entre 4,50% et 5,50%.

Source : CATELLA - janvier 2026

1.2.5 Financement d'IMMOBILIERE DASSAULT

Le Groupe dispose au 31 décembre 2025 d'emprunts disponibles de 360 M€, utilisés à hauteur de 334 M€ et sécurisés à 85,33 % (taux fixe ou couverture de taux).

Le taux économique de cette dette ressort ainsi à 3,25 % par an sur l'année 2025 (contre 3,35% en 2024).

2. RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Au cours de l'exercice 2025, IMMOBILIERE DASSAULT a continué à exploiter et développer le patrimoine immobilier dont il est propriétaire et à gérer pour le compte de tiers les actifs qui lui sont confiés sous mandat.

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

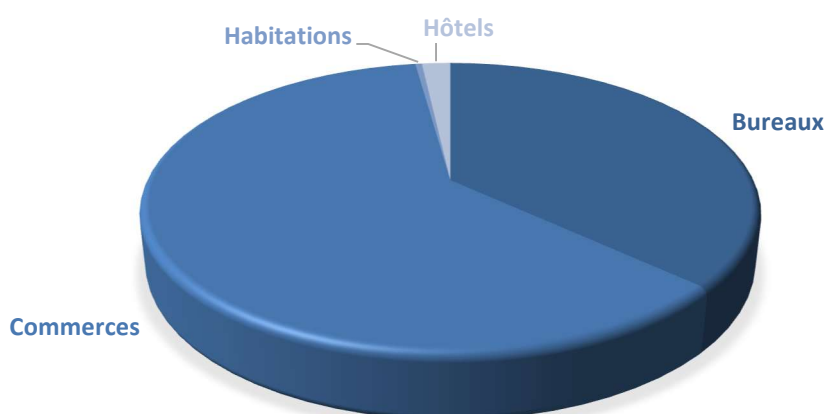
2.1 Activité d'IMMOBILIERE DASSAULT au cours de l'exercice 2025

2.1.1 Gestion du patrimoine

Patrimoine

Au 31 décembre 2025, le parc locatif d'IMMOBILIERE DASSAULT est constitué de quinze immeubles ou actifs immobiliers majoritairement situés dans le QCA parisien pour une surface locative globale de 42.288 m² à usage principal de bureaux, commerces, hôtels et habitation.

Répartition des revenus locatifs



Occupation du parc locatif

A périmètre constant, le taux d'occupation physique global du patrimoine, au 31 décembre 2025 s'élève à 92,02 % contre 92,49 % au 31 décembre 2024.

A périmètre courant, compte-tenu de l'acquisition du 88 rue de Rivoli à Paris 4^{ème}, le taux d'occupation s'élève à 93,22%.

La vacance résulte principalement des bureaux en cours de commercialisation sur l'immeuble situé 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème}.

2.1.2 Recherche d'actifs

Au cours de l'année 2025, les projets d'investissement analysés ont aboutis à l'acquisition de l'immeuble situé 88 rue de Rivoli à Paris 4^{ème}.

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

2.2.1 Présentation des résultats consolidés

Faits caractéristiques de l'exercice

Risques économiques liés au contexte macroéconomique et géopolitique

L'environnement économique et géopolitique national et international est instable. Face à un contexte politique incertain et des perspectives économiques dégradées, on constate une baisse du volume des transactions, une inflexion des loyers et une progression de la vacance alors même que les coûts de construction et les frais d'exploitation progressent.

Notre Groupe, compte tenu des fondamentaux de ses immeubles et de la qualité de ses locataires confirme la solidité de son modèle.

Patrimoine Immobilier

Acquisition

En date du 28 juillet 2025, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux et commerces situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème}, d'une superficie d'environ 6.000 m², pour un montant de 106,2 M€ frais d'acquisition inclus.

La valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence), compte tenu de cette acquisition, ressort à 974,6 M€, en hausse de 13%. A immeuble constant, la progression est de 0,8% portée par la qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management, témoignage de la qualité des fondamentaux et de leur résistance à la conjoncture.

Le Groupe poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de restructuration, rénovation et amélioration environnementale ainsi que les négociations locatives.

Le montant des travaux réalisés sur l'exercice a été de 4,5 M€.

Les travaux de l'immeuble Chauchat (bureaux et logements) ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025 permettant ainsi la location effective sur 2025 de la majeure partie des surfaces.

Passage Jouffroy, un nouveau bail commercial (BEFA) a été conclu avec un groupe hôtelier avec pour objectif la rénovation complète des surfaces concernées après obtention des autorisations administratives.

La commercialisation des surfaces de l'immeuble du 16 rue de la Paix est en cours et un premier bail a été signé début janvier 2025.

Distribution de dividendes

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,08 € par action, soit 14,3 M€ au total.

Augmentation de capital

L'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli a été financée par un emprunt bancaire et provisoirement par une avance en compte courant consentie par sa maison mère, le temps de la concrétisation de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital de 25,4 M€ (création de 685.577 actions nouvelles) a permis le remboursement de cette avance et de conforter la trésorerie de la Société.

Financements

En date du 28 juillet 2025, la Société a mis en place un nouveau contrat de crédit de 85 M€ pour financer partiellement l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli.

En date du 13 novembre 2025, la société C.P.P.J. a mis en place un nouveau financement de 70 M€ prenant ainsi la suite des financements échus.

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts ont été négociés en parallèle pour un montant de 135 M€ à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

Le Groupe dispose au 31 décembre 2025 d'une enveloppe disponible de financement de 26 M€.

Un des financements est à échéance sur le second semestre 2026. Le Groupe n'anticipe pas de difficulté particulière pour la mise en place d'un financement substitutif.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 636,1 M€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 39,1 M€ sur la période au cours de laquelle l'augmentation de capital de 25,4 M€ et la distribution de dividendes de 14,3 M€ sont intervenues.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 84,34 € au 31 décembre 2025 ; il était à 87,07 € au 31 décembre 2024.

Revenus locatifs et loyers nets

Au cours de l'année 2025, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 34,5 M€, affichant une croissance de 15,8 % sur l'année. Cette solide progression résulte principalement de l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4^{ème}), intervenue fin juillet 2025. A immeuble constant, l'évolution est de 9 % portée notamment par l'évolution favorable des indices de révision mais aussi par l'effet des nouveaux baux signés.

En milliers d'euros	Revenus locatifs 2025					Revenus locatifs 2024					Au 31 décembre 2025	
	1T	2T	3T	4T	Total	1T	2T	3T	4T	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	7 894	8 794	7 892	7 877	32 457	7 273	7 543	7 456	7 503	29 775	2 681	9,0%
Revenus locatifs des immeubles acquis	0	0	842	1 193	2 036	0	0	0	0	0	2 036	N/A
TOTAL	7 894	8 794	8 735	9 070	34 492	7 273	7 543	7 456	7 503	29 775	4 717	15,8%

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du patrimoine immobilier du Groupe est de 93,2 % contre 92,5% en 2024.

Cette vacance locative résiduelle porte essentiellement sur l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}), dont la commercialisation est en cours.

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 0,8 M€ en 2025 contre 1,2 M€ en 2024, en diminution compte tenu notamment d'annulations de dépréciations de créances locataires consécutives à des accords favorables avec ces derniers.

Les loyers nets sont ainsi de 33,8 M€ en amélioration de 5,1 M€ par rapport à ceux de 2024.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant ressort à 31,9 M€ en 2025 contre 26,8 M€ en 2024, en progression de 19,1% sur l'exercice, conséquence principalement de la hausse des revenus locatifs.

Le résultat opérationnel est de 35,9 M€ en 2025 contre 36,8 M€ en 2024.

Les valorisations hors droits des immeubles de placement ont progressé sous l'effet principalement de l'achèvement de programmes de restructuration et de la valorisation des loyers qui en découle.

L'impact sur le résultat est de +4 M€ en 2025 (cet impact était de + 10,1 M€ en 2024).

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

Le coût de l'endettement net ressort à 9,8 M€ en 2025 contre 8,5 M€ en 2024.

L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur l'année a été de 292,2 M€ (il était de 255,1 M€ en 2024).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 3,25 % en 2025 contre 3,35 % en 2024.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette à taux variable est de -1,4 M€ au 31 décembre 2025 générant un ajustement de valeur de 1,3 M€.

Les financements utilisés sont à taux variable dans une proportion de 85%, soit 15% à taux fixe.

L'endettement financier à taux variable fait l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 82 % au 31 décembre 2025. Au global, la couverture à taux fixe représente 85 % de la dette utilisée.

Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe se positionne à 28,3 M€ en 2025 contre 27,3 M€ en 2024.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 21,7 M€ en 2025 contre 18,4 M€ en 2024 en augmentation compte tenu de l'acquisition de l'immeuble Rivoli, de la progression des indices de révision et des nouveaux baux signés mais partiellement amoindri par la hausse du coût de l'endettement.

2.2.2 Présentation des résultats annuels de la Société

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 25,2 M€ contre 20,7 M€ l'année précédente.

Le résultat d'exploitation ressort à 18 M€ contre 23,3 M€ en 2024. Cette variation résulte notamment d'une reprise totale de dépréciation l'exercice précédent sur la valeur d'un immeuble, d'une augmentation des dotations aux amortissements suite à une restructuration terminée d'un immeuble en 2024 et l'acquisition d'un actif au cours de l'exercice.

Le résultat financier est de -6,1M€ contre -4,6 M€ en 2024. Cette baisse est principalement due à la mise en place d'une nouvelle ligne de crédit au cours de l'exercice.

Le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 11,9 M€ contre 18,7 M€ l'exercice précédent.

La capacité d'autofinancement de l'exercice 2025 ressort à 14,1 M€ (soit 1,87 € par action) en hausse de 1,6 M€.

2.2.3 Présentation des résultats annuels des filiales

SCI 61 Monceau

La SCI 61 Monceau continue l'exploitation de l'ensemble immobilier à cette même adresse avec le locataire en place et connaît des résultats satisfaisants.

Le résultat net est de 4,5 M€ au 31 décembre 2025.

C.P.P.J.

La société continue de gérer la situation locative de ses actifs.

Des travaux de rénovation ont été engagés et vont permettre à terme de générer une progression de valeur.

Le résultat d'exploitation a diminué sur l'exercice pour atteindre 1,8 M€, notamment sous l'effet des coûts externes de refinancement. En ce qui concerne le chiffre d'affaires, ce dernier a augmenté de 0,6 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier a progressé sous l'effet d'une hausse des produits de participation.

Au final le résultat s'établit à -0,6 M€ au 31 décembre 2025.

2.2.4 Valorisation du patrimoine

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

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

Actif net réévalué – part groupe

Sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2025, l'actif net réévalué s'établit à 84,34 € par action (voir paragraphe 1.1 du DEU).

Experts et contexte de l'expertise

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

Dans le respect du principe de rotation des experts recommandé par le Code de déontologie des S.I.I.C., la Société a procédé au roulement de ses experts et a conclu à effet d'octobre 2024 deux contrats cadre d'une durée de trois ans avec les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation. La société C.P.P.J. a conclu deux contrats cadre d'une durée de trois ans avec les sociétés CBRE Valuation et Catella Valuation Advisors pour réaliser les expertises à effet du 31 décembre 2024.

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2027.

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

	CBRE VALUATION	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE	CATELLA VALUATION ADVISORS
	131 avenue de Wagram 75017 Paris RCS Paris 384 853 701	50 cours de l'Ile Seguin 92650 Boulogne-Billancourt RCS 327 657 169	184 rue de la Pompe 75116 Paris RCS Paris 435 339 098
Association professionnelle française	IFEI		
Adhésion à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière	Oui		
Intérêt de l'expert dans l'émetteur	Néant		
Actifs expertisés	23 Champs-Élysées - Paris 127 Champs-Élysées - Paris 230 Saint-Germain - Paris Chauchat - Paris Soufflot - Paris Rennes - Paris Saint-Germain - Paris Motte-Piquet - Paris Courcelles - Paris	36 Pierre 1 ^{er} de Serbie - Paris 61 Monceau - Paris 16 Paix - Paris	Passage Jouffroy - Paris Faubourg Saint-Honoré - Paris
Forme des rapports	Expertise initiale avec visite puis actualisation sur pièces		
Honoraires Expertises avec visite (HT)	32.900 €		
Honoraires Actualisation sur pièces (HT)	14.100 €		

Rapport condensé des experts concernant l'estimation au 31 décembre 2025 de la juste valeur d'actifs immobiliers

Madame Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY
IMMOBILIERE DASSAULT
9 Rond-Point des Champs-Élysées
75008 PARIS

Paris, le 8 janvier 2026

Madame,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2025 de la juste valeur d'actifs immobiliers, propriété de l'IMMOBILIERE DASSAULT.

Contexte général de la mission d'expertise

⇒ Cadre général

IMMOBILIERE DASSAULT, a approché les experts immobiliers :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
- CATELLA VALUATION
- CBRE VALUATION

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

Conformément aux instructions de l'IMMOBILIERE DASSAULT, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2025.

	Nb d'actifs	Valorisation (€ H.D.) au 31/12/2025
BNPPRE Valuation France Bureaux / Commerces	3	250 320 000 €
Catella Valuation Bureaux / Commerces / Hôtels	2	85 075 422 €
CBRE Valuation Bureaux / Commerces	9	548 800 000 €
Actif non expertisé Bureaux / Commerces	1	106 201 342 €
Total du patrimoine IMMOBILIERE DASSAULT	15	990 396 764 €

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

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

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

⇒ Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 14 actifs en Ile-de-France. Pour cette mission, l'IMMOBILIERE DASSAULT nous a demandé de réaliser des expertises avec visites.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2025.

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

Les actifs consistent principalement en des bureaux et des commerces.

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

Conditions de réalisation

⇒ Éléments d'étude

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

⇒ Éléments d'analyse sur l'impact du changement climatique

La société a communiqué aux experts l'analyse actualisée des risques physiques liés au changement climatique réalisée via la plateforme R4RE. Ces informations ont été examinées en tant qu'éléments d'étude fournis par le mandant afin d'éclairer le contexte des valorisations, dans le strict respect du périmètre de compétence professionnelle de l'expert.

⇒ Référentiels

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

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

⇒ Méthodologie retenue

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

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

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

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

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

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

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

Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2025

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Les valeurs sont définies Hors Taxes-Hors Frais de vente ou hors Droits d'enregistrement.

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

Juste valeur en 100 % 250 320 000 € HD

Observations éventuelles de l'Expert : Pas d'observation.

⇒ Juste valeur expertisée par la société CATELLA VALUATION

Juste valeur en 100 % 85 075 422 € HD

Observations éventuelles de l'Expert : Immeuble St Honoré : propriété de 2.626 parts / 6.500.

⇒ Juste valeur expertisée par la société CBRE VALUATION

Juste valeur en 100 % 548 800 000 € HD

Observations éventuelles de l'Expert : Pas d'observation.

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + Commerces
Juste valeur hors droits	250 320 000 €
Juste valeur hors droits/m²	21 156 € - 31 839 €
Taux d'actualisation	5,10% - 5,40%
Taux de croissance des flux	1,45% - 1,88%
Taux de rendement de marché	3,75% - 4,60%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	4,01% - 4,49%
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

CATELLA VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + Commerces + Hôtels
Juste valeur hors droits	85 075 422 €
Juste valeur hors droits/m²	6 380 € - 37 343 €
Taux d'actualisation	5%%
Taux de croissance des flux	1,67% - 1,89%
Taux de rendement de marché	3,50% - 5%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	3,71% - 6,81% (effectif potentiel)
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

CBRE VALUATION

CRITERES DE VALORISATION	Bureaux + Commerces
Juste valeur hors droits	548 800 000 €
Juste valeur hors droits/m²	14 565 € - 183 000 €
Taux d'actualisation	5,00% - 5,20%
Taux de croissance des flux	1,50% - 1,70%
Taux de rendement de marché	3,10% - 5,30%
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	3,03% - 4,59% (effectif potentiel)
Taux de rendement effectif théorique de l'immeuble vacant	Sans objet

Observations générales

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

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

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



BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Jean-Claude DUBOIS
Président



CATELLA VALUATION
Jean-François DROUETS
Président



Signature électronique certifiée
Anne DIGARD -FRICS-REV
Président -CEO
CBRE Valuation

CBRE VALUATION
Anne DIGARD
Directeur

2.2.5 Situation financière

Bilan

À l'actif : la valeur du patrimoine immobilier représente 99,5 % du total du bilan.

Au passif : les capitaux propres constituent 64,3 % du total du bilan (dont 0,4% pour les minoritaires), les passifs non courants 24,4 % et les passifs courants 11,3 %.

Endettement

L'endettement financier net au 31 décembre 2025 est en hausse de 72 M€ :

- 73,1 M€ des tirages effectifs (cash)
- - 1,3 M€ d'effets juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

L'évolution de l'endettement est principalement consécutive au financement de l'acquisition de l'immeuble Rivoli, le cash-flow étant majoritairement destiné au paiement du dividende et au financement des travaux.

Le Groupe dispose d'une enveloppe disponible de financement de 26 M€ au 31 décembre 2025.

Le Groupe n'anticipe pas de difficulté particulière pour la mise en place de financements substitutifs ou les demandes de prorogation d'échéances contractuelles qui s'avèreront nécessaires en 2026.

Le détail de l'endettement ainsi que les couvertures engagées figurent au paragraphe 3.1.6 (Note 6-12 et 6-13) du DEU.

Covenants bancaires

Les covenants bancaires sont largement respectés, en particulier le ratio LTV qui ressort à 31,97 %. Le détail figure au paragraphe 3.1.6 (Note 6-12) du présent DEU.

2.2.6 Trésorerie et flux financiers

En milliers d'€	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres - part groupe	636 065	596 950	583 414
Emprunts à long terme et court terme	335 744	262 538	252 349
Instruments financiers de taux à long terme et court terme	1 417	2 701	1 049
Endettement financier	337 161	265 239	253 398
Trésorerie	109	181	653
Endettement financier net	337 052	265 058	252 745

2.3 Informations sociales et environnementales

Compte tenu du total de son bilan, de son chiffre d'affaires et du nombre de ses salariés, IMMOBILIERE DASSAULT n'est pas tenu de publier sa Déclaration de Durabilité selon les normes européennes. Néanmoins, dans une démarche de transparence visant à informer ses parties prenantes, IMMOBILIERE DASSAULT maintient son engagement historique de communication sur les impacts sociaux et environnementaux de son activité, eu égard à son cœur de métier et aux enjeux de responsabilité sociale et environnementale identifiés comme stratégiques pour le Groupe.

Par ailleurs, ce paragraphe permet de satisfaire aux exigences de l'article L.232-1 du Code de commerce.

2.3.1 Informations sociales

L'emploi

L'effectif d'IMMOBILIERE DASSAULT au 31 décembre 2025, dont l'activité est concentrée en Ile-de-France, est de onze salariés dont un apprenti et un personnel d'immeuble.

Au cours de l'année 2025, ont été embauchés

- quatre salariés sous contrat à durée déterminée,
- deux salariés sous contrat d'apprentissage.

Au cours de l'année 2025, sont sortis

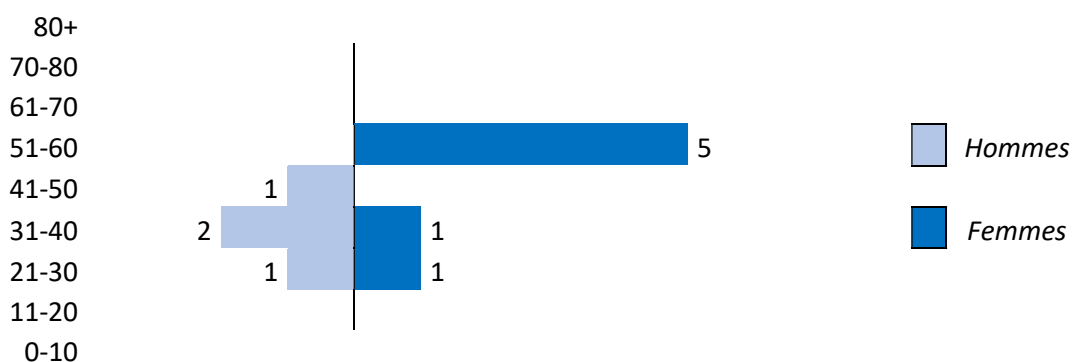
- quatre salariés sous contrat à durée déterminée,
- un salarié sous contrat d'apprentissage.

Les effectifs au 31 décembre 2025 se décomposent comme suit :

Répartition hommes/femmes



Répartition par tranche d'âge



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

Le système de rémunération et son évolution

Le montant 2025 de la masse salariale brute sociale d'IMMOBILIERE DASSAULT représente un montant total de 612 K€ (hors indemnités de stage et provisions pour congés payés) contre 562 K€ en 2024.

Pour la Société, le montant 2025 de la masse salariale brute sociale représente un montant total de 576K€ (hors indemnités de stage et provisions pour congés payés) contre 550 K€ en 2024.

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

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

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

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

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

En 2025, dix salariés de la Société ont adhéré à ce plan d'épargne dont la participation collatérale représente 5,36 % de la masse salariale.

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

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

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

Au 31 décembre 2025, à notre connaissance, aucun salarié ne détient d'actions dans le capital social d'une des sociétés du Groupe.

Au 18 décembre 2025, la Société a procédé au versement d'une Prime de Partage de la Valeur en application des dispositions de la loi « Pouvoir d'achat du 16 août 2022 » après émission d'une décision unilatérale de l'employeur émise le 1^{er} décembre 2025. Quatre salariés ont bénéficié de ce versement pour un montant total de 6,31 K€.

L'organisation du travail

IMMOBILIERE DASSAULT compte dix salariés administratifs et un salarié non administratif.

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

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

Dans le courant de l'année 2025, IMMOBILIERE DASSAULT n'a pas fait appel à l'intérim.

La mise à disposition de personnel par convention entre la Société et les sociétés Groupe Industriel Marcel Dassault et Rond-Point Investissements se poursuit.

L'absentéisme relevé au cours de l'exercice 2025 au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT a été de 9,71 %, constitué exclusivement de maladie non professionnelle.

Au cours de l'année 2025, il n'a pas fait été appel au régime d'activité partielle.

Les relations sociales

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

- Un entretien annuel d'évaluation permettant d'apprécier les compétences, d'évaluer les attentes respectives, d'anticiper les évolutions de carrières et d'établir des projets de formation adaptée. En 2025, 100 % des effectifs présents au 31 décembre 2025 ont bénéficié de cet entretien annuel d'évaluation.
- Une analyse des entretiens annuels par le Président du Directoire permettant d'homogénéiser les évaluations, de consolider les souhaits d'évolution et de faire évoluer les compétences par des formations externes. En 2025, huit salariés ont reçu une formation soit un total de 131 heures de formation.
- Les contrats d'assurance de prévoyance incapacité de travail souscrits auprès d'IPECA et Malakoff Humanis sont toujours en vigueur.
- Aucun plan de réduction d'effectifs n'a été initié en 2025.

Santé et sécurité

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

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

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

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

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

La formation

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

De son côté, la société C.P.P.J., au titre de 2025, s'est acquittée de ses obligations de financement de la formation professionnelle continue en procédant à un versement auprès de l'OPCO EP.

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

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

L'égalité de traitement

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

Concernant l'emploi des personnes handicapées au sein d'IMMOBILIERE DASSAULT, aucun salarié de l'entreprise n'est déclaré en situation de handicap au sens de la réglementation applicable au 31

décembre 2025. Compte tenu de son effectif, IMMOBILIERE DASSAULT n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé mais n'en demeure pas moins concernée par l'insertion des handicapés.

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

Au cours de l'année 2025, la Société a convié ses salariés à adhérer à des prestations de bien-être avec des massages relaxants, réalisés sur leur lieu de travail et pratiqués par des personnes malvoyantes ou à déficience visuelle et à des prestations sportives.

La promotion et le respect des principes universellement reconnus tels que le Pacte Mondial (Global Compact) des Nations Unies

IMMOBILIERE DASSAULT est soumise au Corpus Ethique et Conformité de sa maison-mère, Groupe Industriel Marcel Dassault. A ce titre, IMMOBILIERE DASSAULT s'engage à respecter les grands principes nationaux et supranationaux (Convention de l'OIT, Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, Pacte international relatif aux droits civils et politiques, Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, etc.) incarnés par les valeurs en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale.

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

En raison de la localisation de son activité en région parisienne, IMMOBILIERE DASSAULT estime que les risques liés au travail forcé ou au travail des enfants sont très faibles. IMMOBILIERE DASSAULT réitère son attachement aux principes de l'OIT en contractant avec des entreprises assujetties aux contraintes des réglementations françaises et soumises aux procédures d'évaluation des tiers prévues par la loi et le Corpus Ethique et Conformité mentionnées au paragraphe 2.3.3 du DEU. Elle n'engage pas d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

2.3.2 Informations environnementales

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

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

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

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

Les articles L.1334-12-1 à L.1334-16 du Code de la santé publique, leurs textes d'application et enfin le décret n°2011-629 du 3 juin 2011 imposent aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, de faire rechercher la présence d'amiante par un contrôleur technique accrédité et d'établir un « dossier technique amiante » par immeuble avant le 31 décembre 2005. Ces obligations sont désormais régies par les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la santé publique. Il résulte de ces interventions que, dans tous les immeubles, de l'amiante, en bon état de conservation, a été détecté. Aucune préconisation particulière tendant au retrait ou au confinement n'a été faite par le professionnel ayant établi les diagnostics.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ***Règlementation relative au dossier de diagnostics techniques***

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

- diagnostic amiante concernant tout type d'immeuble construit avant le 1^{er} juillet 1997, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,
- état des risques et d'informations sur les sols concernant tout type d'immeuble, conformément aux dispositions légales déjà évoquées,

- diagnostic de performance énergétique concernant tout type d'immeuble, selon l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- *Règlementation relative à l'annexe environnementale des baux commerciaux à usage de bureaux ou de commerces d'une surface supérieure 2.000 m²*

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

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

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

Sensibilisation interne en matière de protection de l'environnement

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

- participation à des conférences juridico-sociales en matière des droits de protection de l'environnement, en particulier sur le décret tertiaire et la loi Climat ;
- pour les travaux d'entretien courants : utilisation de matériaux labellisés NF et si possible non polluants ;
- pour les chantiers de restructuration : appel à candidatures auprès de sociétés possédant une expérience environnementale, avec conduite de chantiers propres.

Actions et dispositifs environnementaux et des pollutions

▪ *Politique générale en matière environnementale*

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

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

En 2024, IMMOBILIERE DASSAULT n'a ni provisionné, ni fait appel à des garanties pour risques en matière environnementale.

▪ *Décret tertiaire*

En 2021 et 2022, l'audit établi par un spécialiste avait permis à IMMOBILIERE DASSAULT de produire une carte d'identité énergétique qui avait déterminé :

- Les consommations énergétiques des immeubles,
- L'année de référence ou les immeubles qui seront analysés par la méthode de la valeur absolue, une fois la parution de tous les décrets correspondants,
- Un plan de travaux à réaliser pour atteindre le 1^{er} objectif pour l'année 2030.

Ce diagnostic avait fait apparaître que l'objectif 2030 était atteignable avec une campagne de travaux adéquate. Des travaux ont été entrepris sur quatre ans. Sur les années 2026 et 2027, les campagnes de travaux les plus significatives ayant un impact sur le décret tertiaire porteront sur les immeubles du 230 Saint-Germain et sur l'hôtel Ronceray du Passage Jouffroy.

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

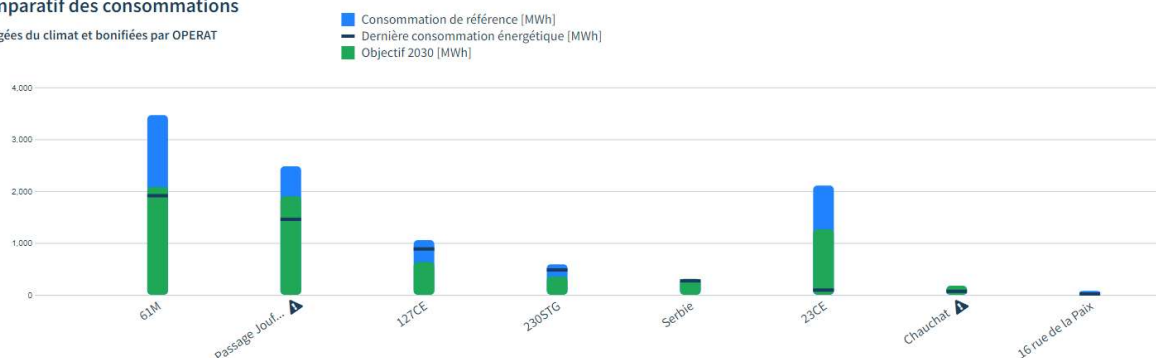
Trajectoire Décret Tertiaire

Corrigée du climat



Comparatif des consommations

Corrigées du climat et bonifiées par OPERAT



△ factures manquantes

Dès 2021, IMMOBILIERE DASSAULT a créé son compte OPERAT sur la plateforme internet dédiée et a remis à chacun de ses locataires un courrier accompagné d'un livret explicatif les informant de leurs obligations liées au Décret Tertiaire. Plusieurs réunions ont permis de tous les rencontrer pour les sensibiliser.

Depuis 2022, IMMOBILIERE DASSAULT respecte ses obligations en renseignant annuellement toutes les informations de consommations énergétiques disponibles sur OPERAT.

En 2025, IMMOBILIERE DASSAULT s'est faite accompagnée par un spécialiste pour déposer des dossiers techniques de modulation permettant un cadrage des objectifs du décret tertiaire, notamment pour les immeubles 230 Saint-Germain du fait de sa situation dans un environnement classé, 61 Monceau et Passage Jouffroy du fait de leur qualité de bâtiment historique.

■ Label et certification

Pour les restructurations d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT porte une attention toute particulière à l'obtention d'une certification environnementale la plus élevée possible.

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

En 2022, IMMOBILIERE DASSAULT a missionné des spécialistes pour l'obtention :

- du label BREEAM Good pour l'immeuble du 23 Champs-Élysées à Paris 8^{ème} dont les travaux de réhabilitation ont démarré en 2022 et dont l'achèvement, prévu en 2025, confirmera le niveau du label obtenu ;
- du label BREEAM Very Good et de la certification HQE Bâtiment Durable Très Performant du 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème} dont les travaux de réhabilitation ont débuté en 2023 et dont l'achèvement en 2024 confirmera le niveau du label et de la certification à obtenir en 2025.

En 2023, IMMOBILIERE DASSAULT a obtenu, pour les travaux de réhabilitation du 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème}, le certificat HQE Bâtiment Durable Très Performant de la phase conception.

En 2024, IMMOBILIERE DASSAULT a obtenu, pour les travaux de rénovation du 22 rue Chauchat à Paris 9^{ème}, le label BREEAM In-Use Very good.

En 2025, IMMOBILIERE DASSAULT a obtenu, pour les travaux de réhabilitation du 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème}, le certificat HQE Bâtiment Durable Excellent de la phase exécution et le certificat BREEAM niveau Very Good.

Certificat

Bénéficiaire
IMMOBILIERE DASSAULT SA
9 ROND-POINT DES CHAMPS-ÉLYSÉES - PARCEL DASSAULT
75008 PARIS

Adresse du site
16 rue de la Paix / 11 rue Daunou
75002 PARIS
FRANCE

CERTIFICATION
HQE
BÂTIMENT DURABLE
CERTIFIÉ PAR CERTIVEA

16 PAIX
Immeuble de bureaux - Bureaux rénovés

CERTIVEA atteste que l'opération identifiée ci-dessus a été évaluée sur la base du référentiel HQE Bâtiment Durable, version du Pack de certification v3.0bis applicable pour une demande déposée à partir du 02 novembre 2021 et a atteint le niveau global

EXCELLENT
REALISATION
Rénovation

CERTIVEA bénéficie de l'accréditation n°5-0054, délivrée par le COFRAC, Certification de Produits et Services, portée disponible sur www.cofrac.fr. Sur certivea.fr, retrouvez la liste des solutions en pied de page, nos référentiels via le menu « Ressources techniques » et les certificats délivrés sur CERTIMAP

CERTIVEA
4, avenue du recteur Poincaré - 75016 PARIS

Délivré le : 27/06/25
François JULLOT, Président de CERTIVEA

BREEAM®
Code for a Sustainable Built Environment
www.breem.com

Final Certificate
The assessment of:
16 PAIX
16 rue de la Paix
11 rue Daunou
PARIS
75002
France

has been carried out according to Technical Manual:
BREEAM International Refurbishment and Fit-out 2015: Office
and based on the Assessment Report produced by:
ESSOR INGENIERIE
has achieved a score of **85.5%**
Very Good

Certificate Number: **BREEAM-0122-0653** Issue: **01**

BRE Global Limited is accredited by UKAS. The assessment process is certified by BRE Global Limited in accordance with the requirements of Scheme Document SD123

Parts Assessed:

Part 1: Fabric & Structure Assessed	Immobilière Dassault Client for the Assessment
Part 2: Core Services Assessed	Pierre Bourrellis Licensed Assessor
Part 3: Fit-Out - Local Services Assessed	PB63 Assessor Number
Part 4: Fit-Out - Interior Design Assessed	HGA Architecture Architect name

16 July 2025
Date of Issue
V. Norko
Signed for BRE Global Ltd., Valérie Norko

bre

12123 Cert. No. 0653/0122-0653
BF1360 Rev. 1.0 Page 1 of 2 © BRE Global Ltd, 2017

▪ *Prévention des pollutions et gestion des déchets*

IMMOBILIERE DASSAULT accompagne ses locataires dans la prévention, le tri et l'élimination des déchets notamment en facilitant la mise en place de dispositifs complémentaires de collecte et de recyclage adaptés aux besoins de l'immeuble auprès des administrations compétentes.

Lors de restructuration d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT applique les principes des chantiers à faible nuisances et de gestion responsable des déchets, intégrés aux processus de certification environnementales (HQE bâtiment durable, etc.). Ces prescriptions couvrent la réduction et le tri des déchets, la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, ainsi que la prévention des pollutions (air, sol, eau, bruit, visuel).

Afin d'obtenir le certificat HQE Bâtiment Durable Excellent de l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème}, IMMOBILIERE DASSAULT a demandé à l'entreprise générale, qui réalise les travaux de restructuration, de respecter la charte chantier à faible nuisance établit par son Assistant Maître d'Ouvrage Environnemental.

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

Le tri est assuré via un contrat spécialisé depuis 2018, permettant le recyclage de plusieurs flux et contribuant à l'emploi de personnes en situation de handicap.

L'activité d'IMMOBILIERE DASSAULT étant principalement une activité de gestion d'actifs immobiliers, le Groupe ne mène pas d'activités directement polluantes. IMMOBILIERE DASSAULT engage tous les travaux de désamiantage et de déplombage nécessaires préalablement aux travaux lourds de restructuration et porte une attention particulière à la préservation de la qualité de l'air au sein de ses actifs immobiliers.

Le Groupe met en place une communication régulière avec les riverains pour prévenir et limiter les nuisances liées à ses chantiers.

▪ *Changement climatique*

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

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

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

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

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

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

Bien qu'IMMOBILIERE DASSAULT en sa qualité de propriétaire, n'exerce pas un contrôle direct sur les usages énergétiques des actifs occupés par ses preneurs, lesquels influencent majoritairement les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre associées, le Groupe équipe à chaque fois que cela est possible les biens dont il a la charge de dispositifs GTB. Il se conforme ainsi aux

exigences du Décret tertiaire, selon les recommandations du schéma directeur établi par l'expert indépendant qui l'accompagne dans un dialogue étroit avec ses locataires.

En outre, IMMOBILIERE DASSAULT tient compte des émissions de gaz à effet de serre dans ses projets de restructuration d'actif immobilier dans un souci d'efficacité énergétique. En effet, la restructuration d'un bâtiment engendre des émissions de gaz à effet de serre lors de travaux de réaménagement (gros-œuvre, changement d'équipements techniques, matériaux).

En contrepartie, IMMOBILIERE DASSAULT s'assure que les émissions de gaz à effet de serre futures résultant notamment du recours à des sources énergétiques à plus faible intensité carbone et du choix de matériaux utilisés et de travaux permettent à terme une réduction des consommations d'énergie de l'actif réhabilité et deviennent inférieures aux émissions initiales générées lors des projets de restructuration. Cette analyse inclut les gains attendus en matière de performance énergétique et d'émissions.

Selon le site TRANSILIEN, les émissions moyennes de gaz à effet de serre par voyageur pour chaque kilomètre parcouru en Ile-de-France sont de l'ordre de 6,3 gCO₂/km en train sur le réseau Transilien/RER, de 3,8 gCO₂/km en tramway, de 4,3 gCO₂/km en métro, de 76 gCO₂/km en bus.

IMMOBILIERE DASSAULT encourage l'utilisation des transports en commun urbain ou des vélos en libre-service lors des déplacements professionnels de ses salariés et autant que possible, aménage des locaux vélos sur ses immeubles.

▪ *Utilisation durable des ressources*

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

Dans le cadre de son activité, les consommations d'eau et d'énergie des immeubles dépendent en grande partie des usages des occupants, sur lesquels IMMOBILIERE DASSAULT ne dispose pas d'un contrôle direct. Toutefois, IMMOBILIERE DASSAULT veille à limiter les consommations d'énergie et d'eau excessives (vigilance portée aux fuites) en installant des GTB dans les immeubles et en équipant les sanitaires de robinets à détection manuelle. Ces actions s'inscrivent dans le cadre des obligations réglementaires en matière de performance énergétique et contribuent à l'amélioration progressive de l'efficacité du patrimoine.

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

- en interne, limitation des impressions en privilégiant les transmissions électroniques des documents,
- en entretien courant, remplacement des éclairages classiques par des leds, pose de détecteurs de présence,
- en cas de restructuration lourde de bâtiment, sensibilisation à l'utilisation de produits recyclés (choix des matériaux), au choix des sources énergétiques provenant des réseaux urbains et à la mise en place d'équipements sanitaires économes en eau.

Les locaux occupés par IMMOBILIERE DASSAULT sont équipés de containers de recyclage pour cinq flux : papier/carton, bouteilles plastiques, cannettes aluminium, gobelets carton et piles/accumulateurs.

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

2.3.3 Informations sociétales

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

Les actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT sont majoritairement répartis dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

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

Relations territoriales

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

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

Loyauté des pratiques

D'une manière plus générale, IMMOBILIERE DASSAULT suit les prescriptions du Corpus Ethique et Conformité mis en place par Groupe Industriel Marcel Dassault.

Lors des projets de restructuration ou de réhabilitation d'immeubles, IMMOBILIERE DASSAULT s'appuie sur des prestataires spécialisés afin d'encadrer ses projets et de sécuriser ses pratiques.

A ce titre IMMOBILIERE DASSAULT recourt notamment à un Assistant Maître d'Ouvrage pour s'assurer du respect de ses procédures, par exemple de tenue d'appels d'offre, de consultations établies sous contrôle selon des modalités encadrées.

Par ailleurs, un Coordinateur en matière de sécurité et de protection de la santé est associé aussi souvent que possible au suivi des chantiers afin de contribuer à la prévention des risques professionnels et au respect des règles d'hygiène et de sécurité des personnes sur les chantiers.

De même, conformément aux référentiels internes définis au niveau du groupe auquel elle appartient, IMMOBILIERE DASSAULT demande aux intervenants dans sa chaîne de valeur de s'engager notamment par des stipulations contractuelles, à respecter des principes identiques à ceux qu'elle suit dans le cadre de ses propres règles en matière d'éthique, de conformité et de vigilance.

Sous-traitance et fournisseurs

Du fait de la localisation de ses actifs, IMMOBILIERE DASSAULT s'approprie les services de sociétés faisant partie du même secteur géographique tant en matière de réalisation de travaux que de commandes de marchandises. Le Groupe contracte avec des entreprises de renommée régionale et nationale, qui s'engagent à garantir contractuellement leur respect aux lois et règlements applicables en matière de vigilance.

Dans un premier temps, conformément aux obligations de vigilance du donneur d'ordre issues du Code du travail, notamment en matière de lutte contre le travail dissimulé, IMMOBILIERE DASSAULT réclame la transmission des documents administratifs requis à ses sous-traitants, incluant notamment un extrait k-bis, une attestation fiscale, une attestation de régularité sociale (URSSAF), une attestation de la caisse des congés payés le cas échéant, ainsi qu'une attestation d'assurance. L'examen de ces éléments permet à IMMOBILIERE DASSAULT de vérifier que ses sous-traitants et fournisseurs respectent leurs obligations légales et sociales et que les droits sociaux des salariés mobilisés sont respectés.

Dans un second temps IMMOBILIERE DASSAULT met en œuvre un dispositif plus global d'évaluation des tiers conforme aux exigences de la loi Sapin II. Cette démarche comprend la transmission de questionnaires destinés à apprécier le niveau de conformité des partenaires aux principes éthiques et de prévention de la corruption tels que définis par le Corpus Ethique et Conformité de Groupe Industriel Marcel Dassault.

La gestion et le suivi des attestations de vigilance des fournisseurs est déléguée par IMMOBILIERE DASSAULT à la société prestataire Provigis.

2.3.4 Mentions de l'article L. 22-10-35 du Code de commerce

Ressources incorporelles essentielles

La Société ne déclare aucune ressource incorporelle essentielle à l'exercice de son activité, laquelle repose principalement sur la détention et l'exploitation d'un patrimoine immobilier significatif décrit au paragraphe 2.1 du DEU. Les ressources incorporelles comptabilisées au paragraphe 3.2.1 de DEU ont un caractère accessoire et ne sont pas structurantes pour le modèle économique de la Société.

Lutte contre l'évasion fiscale

IMMOBILIERE DASSAULT n'exerce pas d'activité générant un risque d'évasion fiscale par nature. L'intégralité de ses actifs est localisée en France métropolitaine, spécifiquement à Paris ; en outre, le statut de SIIC garantit une transparence fiscale totale.

Lien Nation-Armée et démocratie locale

IMMOBILIERE DASSAULT est ouvert au soutien de l'engagement citoyen de ses collaborateurs. À ce titre, seront étudiées toutes les solutions adaptées pour les salariés qui souhaiteraient s'engager comme réservistes au sein des forces armées ou qui souhaiteraient participer aux instances représentatives locales.

2.4 Facteurs de risques

IMMOBILIERE DASSAULT procède régulièrement à une revue des risques les plus significatifs au regard de leur probabilité de survenance et leur incidence négative sur son activité, sa situation financière, ses résultats, sa réputation ou ses perspectives. Ces risques sont présentés au Comité d'audit et des risques de la Société.

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

La Société a retenu quatorze risques spécifiques et majeurs regroupés en quatre catégories, hiérarchisés et présentés en fonction de leur impact potentiel et de leur probabilité de survenance. Ces catégories ne sont pas présentées par ordre d'importance.

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

Les risques liés au contexte macroéconomique et géopolitique sont détaillés dans les comptes consolidés.

2.4.1 Risques liés à l'activité

Risques liés au marché de l'immobilier d'entreprise

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

Impacts

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

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

Gestion et prévention des risques

Actifs essentiellement détenus dans une perspective de long terme

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

Localisation « prime » et standing des actifs

Risques liés à l'ancienneté des actifs

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

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

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

Perte d'attractivité

Impacts

Baisse des loyers nets due à l'obsolescence

Gestion et prévention des risques

Suivi technique régulier des actifs

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

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

Mise en œuvre de solutions architecturales innovantes

Risques administratifs liés aux travaux

Restructuration d'un immeuble ou conduite de travaux de rénovation nécessitant l'obtention d'autorisations administratives (règlementations urbanisme et construction) qui peut entraîner des délais supplémentaires, des demandes de modification du projet et le recours de tiers

Impacts

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

Gestion et prévention des risques

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

Attention portée au calendrier et budget prévisionnel des travaux

Risques intégrés dans les taux de rendement en expertises immobilières

Risques liés à l'environnement réglementaire (hors changement climatique)

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

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

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

Accélération de l'obsolescence de certains immeubles

Impacts

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

Dégradation des résultats

Risques d'obsolescence

Gestion et prévention des risques

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

Risques liés aux acquisitions

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

Evolution à la hausse des droits d'enregistrement

Impacts

Evolution de la valorisation

Impact sur les résultats futurs

Gestion et prévention des risques

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

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

Risques liés à un environnement fortement concurrentiel

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

Impacts

Non réalisation d'opération

Limitation de la croissance du cash-flow

Gestion et prévention des risques

Stratégie orientée sur l'acquisition d'actifs de qualité

Capacité de traiter des investissements complexes

2.4.2 Risques liés à l'exploitation

Risques liés aux contreparties locatives

Risques de contrepartie locative accentués par une concentration des revenus locatifs et une dépendance au secteur du luxe auquel sont rattachés les principaux locataires (cf. note 5-5 des comptes consolidés)

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

Risque lié au non-renouvellement des baux entraînant une vacance

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

Impacts

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

Baisse du taux d'occupation si vacances entraînant une baisse des valeurs d'expertises

Gestion et prévention des risques

Qualité du patrimoine

Critères de sélection des locataires et garanties données par ces derniers

Suivi des états locatifs

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

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

Contrôle de la facturation et du recouvrement des loyers et charges

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

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

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

Impacts

Dérapages dans les budgets et les délais

Dégradation des loyers nets et des résultats

Gestion et prévention des risques

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

Suivi rigoureux des prestations fournies

2.4.3 Risques liés à la Société

Risque de liquidité

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

Impacts

Limitation dans la réalisation d'opérations

Gestion et prévention des risques

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

Marge de sécurité en disposant de lignes de crédit non tirées

Risques liés au régime des SIIC

Risque de perte du régime fiscal SIIC en cas de non-respect des diverses conditions applicables entraînant la sortie du régime et le paiement consécutif d'un complément d'impôt (cf. note 3-5-17 des comptes consolidés)

Impacts

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

Gestion et prévention des risques

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

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

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

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

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

Impacts

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

Modification des règles de gouvernance

Gestion et prévention des risques

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

Respect du Code MiddleNext

Risque de taux

Risque de variation des taux d'intérêts de marché lié à l'endettement financier à taux variable (représentant près de 85% de l'endettement) et à long terme (cf. note 5-3 des comptes consolidés)

Impacts

Hausse des frais financiers

Dégradation du résultat financier

Impact sur les taux de rendement permettant la valorisation des immeubles

Gestion et prévention des risques

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

Veille accrue des cotations de contrats d'échange de taux pour bénéficier d'un momentum favorable dans le marché

Risque de contreparties financières

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

Impacts

Perte de bénéfice des couvertures

Dégradation de la situation financière

Gestion et prévention des risques

Mise en concurrence réalisée pour tout opération financière significative

Maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants dans la sélection

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

Absence d'une unique contrepartie bancaire

Risque de contrepartie désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13

2.4.4 Risques liés aux effets du changement climatique

Risques liés aux effets du changement climatique

Risques liés aux dommages physiques⁽¹⁾ résultant de l'intensification de phénomènes météorologiques extrêmes (inondations localisées, remontées de nappe, vagues de chaleur, sécheresse) susceptibles d'affecter l'usage, la structure ou la performance technique des immeubles

Risques de transition liés au renforcement de la réglementation (Décret Tertiaire) et à l'évolution des standards du marché immobilier (certifications environnementales, attentes de preneurs et investisseurs)

(1) Issues de la plateforme R4RE de l'OID, les analyses des immeubles réalisées au second semestre 2025 présentent principalement une exposition accrue aux vagues de chaleur et aux nuits tropicales (Tmin > 20 °C), avec une vulnérabilité liée aux usages et aux besoins croissants de rafraîchissement, ainsi qu'un risque localisé de précipitations/inondations en lien avec la présence d'équipements en sous-sol, tandis que les autres aléas naturels (feux de forêt, tempêtes, dynamiques littorales) sont jugés faibles ou non pertinents.

Impacts

Dépréciation potentielle de la valeur de marché de certains actifs

Hausse des coûts de rénovation et d'exploitation pour maintenir la conformité et la performance énergétique

Risque accru de vacance locative ou de surcoût d'assurance pour les immeubles jugés non performants ou vulnérables

Gestion et prévention des risques

Impact environnemental reporté en Comité RSE afin d'assurer le suivi de la prévention de ces risques

Veille réglementaire et technologique

Mise en œuvre d'un programme de travaux pour identifier les points d'amélioration ⁽²⁾

Intégration des prescriptions réglementaires exécutables aux plans pluriannuels de travaux

(2) Dans ce cadre, les critères environnementaux et climatiques sont pris en compte sur les immeubles notamment au travers de leur localisation, de leur état technique, de leur catégorie, des travaux de restructuration réalisés ou projetés, de labels environnementaux obtenus ou visés ainsi que des contraintes réglementaires applicables (voir paragraphe 2.3.2 du DEU).

Compte tenu de la localisation du patrimoine à Paris intra-muros et du niveau de rénovation des immeubles, les effets des risques liés au changements climatiques n'apparaissent pas significatifs à ce stade (cf. note 3-2 des comptes consolidés : effets des changements liés au climat)

2.4.5 Assurances et couvertures des risques

Les principaux risques pour lesquels un programme d'assurance a été souscrit pour IMMOBILIERE DASSAULT visent les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre des activités en tant que professionnel de l'immobilier ou en qualité de propriétaires d'immeubles, mais également les dommages pouvant affecter le patrimoine immobilier. Les montants assurés ont été analysés en tenant compte des risques financiers qui ont pu être définis, des conditions de couvertures offertes par le marché et des coûts associés.

Ces programmes d'assurance s'articulent autour de deux pôles : les assurances de responsabilité civile et les assurances de dommages

Les assurances de responsabilité civile

Police couvrant la Responsabilité Civile Générale

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que peut encourir IMMOBILIERE DASSAULT du fait de dommages imputables à ses activités sont garanties par une police souscrite par le biais d'un contrat cadre permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque.

Police couvrant l'activité de gestion locative

La Société est assurée au titre d'un contrat d'assurance couvrant les risques de responsabilité civile professionnelle, tous dommages confondus.

Police couvrant la Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux et Dirigeants

Les dirigeants et mandataires sociaux d'IMMOBILIERE DASSAULT sont assurés au titre d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires d'éventuelles réclamations pouvant émaner de tiers, imputables à une faute (non intentionnelle) commise par eux et mettant en cause leur responsabilité civile en tant que personne physique.

Les assurances de dommages

Les biens immobiliers d'IMMOBILIERE DASSAULT sont assurés dans le cadre d'une police Dommages aux Biens « Tous risques sauf » et perte d'exploitation par le biais d'un contrat permettant à IMMOBILIERE DASSAULT de bénéficier de la capacité de négociation du groupe et de diminuer le coût de couverture du risque.

2.5 Contrôle interne et gestion des risques

2.5.1 Référentiel, objectifs et limites

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

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

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

La gestion des risques contribue ainsi à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;

- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;
- mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

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

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

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

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

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

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

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

- les Commissaires aux comptes de la Société qui effectuent chaque année un contrôle de la Société dans le cadre de leur mission légale d'audit des comptes individuels et consolidés ;
- les experts ou prestataires qualifiés qui procèdent à des contrôles techniques ou à la maintenance des installations dans le cadre de la gestion immobilière :
 - sur la sécurité incendie ;
 - sur les risques pour la santé liés à l'amiante et au risque d'exposition au plomb ;
 - sur la sécurité des personnes en ce qui concerne la vérification des ascenseurs ;
 - et d'une façon plus générale sur un certain nombre d'installations techniques.
- les experts ou bureaux d'études spécialisés intervenant, le cas échéant, pour accompagner la Société dans le suivi de ses obligations réglementaires en matière de performance énergétique des bâtiments, notamment au regard du dispositif issu du décret dit « tertiaire », ainsi que dans les démarches de certification environnementale ou technique applicables aux opérations de travaux ;
- les experts qui procèdent semestriellement à la valorisation des actifs du portefeuille ;
- les référents alerte interne et externe (loi Sapin 2) ;
- et si besoin l'assistance de conseils externes spécialisés (avocats, notaires, bureaux de contrôle, bureau d'étude).

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

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

2.5.3 Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière

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

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

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

2.6 Perspectives d'avenir

2.6.1 Perspectives immédiates

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

IMMOBILIERE DASSAULT adoptera une politique de grande sélectivité du fait de la décompression des taux de rendement. IMMOBILIERE DASSAULT poursuivra la politique de valorisation de son patrimoine afin de maintenir sa durabilité environnementale et son rendement au meilleur niveau.

IMMOBILIERE DASSAULT poursuit un travail d'asset management dynamique afin de développer la valorisation de ses actifs.

2.6.2 Stratégie et objectifs à long terme

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

IMMOBILIERE DASSAULT a pour projet de rénover son patrimoine à chaque libération de surfaces, pour maintenir l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine au regard des standards de marché applicables, d'optimiser le coût d'exploitation de ses immeubles et de limiter le risque d'obsolescence de son parc immobilier, en l'adaptant aux évolutions réglementaires et notamment environnementales.

Elle entend adopter une démarche active visant à prendre en compte les enjeux environnementaux qui impactent son patrimoine, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Enfin, dans le cadre de cette démarche environnementale, IMMOBILIERE DASSAULT procède à des audits techniques de son parc immobilier, destinés à identifier des axes d'amélioration en matière de performance énergétique et de gestion environnementale. Des plans d'amélioration de la performance énergétique et de l'impact environnemental sont intégrés aux travaux de rénovation, à chaque fois que cela est possible, dans le cadre de plan pluriannuel de travaux et d'une politique partenariale avec ses preneurs en vue de diminuer la consommation énergétique des bâtiments.

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

Néant

2.8 Opérations sur les actions

2.8.1 Répartition du capital social et des droits de vote au 31 décembre 2025

	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu
Groupe Industriel Marcel Dassault	4 170 224	55,30%	4 170 224	55,30%	4 170 224	55,33%
Famille DASSAULT	327 452	4,34%	327 452	4,34%	327 452	4,34%
Sous-total groupe familial DASSAULT	4 497 676	59,64%	4 497 676	59,64%	4 497 676	59,67%
Groupe Peugeot	1 494 093	19,81%	1 494 093	19,81%	1 494 093	19,82%
Groupe Horizon	861 431	11,42%	861 431	11,42%	861 431	11,43%
Contrat de Liquidité (*)	4 055	0,05%	4 055	0,05%		
Autres / Public	684 092	9,07%	684 092	9,07%	684 092	9,08%
TOTAL	7 541 347	100%	7 541 347	100%	7 537 292	100%

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

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

L'Assemblée générale du 15 mai 2025, dans sa 11^{ème} résolution, a autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions. A cet effet, l'Assemblée générale a donné une délégation de pouvoirs au Directoire pour déterminer les modalités du programme de rachat, celui-ci devant porter sur un maximum de 685.777 actions, soit 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 15 mai 2025.

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

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

L'Assemblée générale du 15 mai 2025 a fixé le prix maximum de rachat à 110 € par action et limité le montant global de l'opération à 75.413.470 €.

La durée du programme a été fixée à dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale du 15 mai 2025, soit jusqu'au 15 novembre 2026. En vertu de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, les actions acquises dans le cadre du programme de rachat ne pourront être annulées que dans la limite de 10 % du capital sur une période de vingt-quatre mois.

Tableau de déclaration synthétique :

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025 :	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 1 ^{er} janvier 2026	7.541.347
Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe ou indirecte au début du programme (en titres et en pourcentage)	4 055 / 0,05 %
Informations cumulées du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025 :	
Nombre de titres achetés	15 210
Nombre de titres vendus	16 383
Nombre de titres transférés	0
Nombre de titres annulés	0
Rachat auprès de personnes détenant plus de 10 % du capital ou des dirigeants	0
Nombre de titres détenus en portefeuille au 31 décembre 2025	4 055
Valeur comptable (coût d'achat) du portefeuille	202 361.20 €
Valeur de marché du portefeuille (sur la base du cours moyen de décembre 2025)	206 115.65 €

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

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

Au 31 décembre 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 4.055 titres
- 193.159 € en espèces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a procédé au rachat de 15.210 actions à un cours moyen de 51,7998 € de même qu'à la vente de 16.383 actions à un prix moyen unitaire de 52,2888 € dans le cadre du contrat de liquidité.

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

Répartition par objectifs des opérations d'achat d'actions réalisées au 31 décembre 2025 :

Objectifs de rachat	Nombre de titres	Prix des actions ainsi acquises	Volume d'actions utilisé pour ces finalités
Animation du marché ou de la liquidité dans le cadre du contrat de liquidité	4 055	49,90	100%
Couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions	N/A	N/A	N/A
Annulation des titres acquis	N/A	N/A	N/A

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

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

	Date de l'opération	Nature de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Groupe Industriel Marcel Dassault, personne morale liée à Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire	07/10/2025	Souscription à une augmentation de capital	37€	14.027.144 €
Peugeot Invest Assets SAS, Membre du Conseil de Surveillance	07/10/2025	Souscription à une augmentation de capital	37€	5.025.562 €
SAS Horizon Immobilier, personne morale liée à Jean Baptiste Duzan, Membre du Conseil de Surveillance	07/10/2025	Souscription à une augmentation de capital	37€	2.897.507 €

2.9 Dividendes

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, il a été distribué en 2023 un dividende de 2,72 € par action composé d'un dividende ordinaire de 1,78 € par action en numéraire et d'un dividende extraordinaire de 0,94 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende extraordinaire en numéraire ou en actions.

S'agissant du dividende extraordinaire, le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 48,89 €. 122.115 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.733.655 à 6.855.770. Le versement en numéraire au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 12,3 M€.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il a été distribué et versé en numéraire en 2024 un dividende global de 13.770.254,73 €, soit 2,01 € par action.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il a été distribué et versé en numéraire en 2025 un dividende global de 14.251.981,12 €, soit 2,08 € par action.

2.10 Autres informations

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

Article D.441-6 I 1° du Code de commerce : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441-6 I 2° du Code de commerce : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement											
Nombre de factures concernées	16				9	0					2
Montant total des factures concernées TTC	51 K€	13 K€	3 K€	0 K€	0 K€	67 K€	0 K€	1K€	0K€	0 K€	1K€
% du montant total des achats de l'exercice TTC	0,04%	0,01%	0%	0%	0%	0,01%					
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC											
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre de factures exclues							1			51	52
Montant total des factures exclues TTC							19 K€			473 K€	492 K€
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – art. L. 441-6 ou L. 443-1 du Code de commerce)											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement											

2.10.2 Participations et succursales

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

La Société détient 95,34% du capital et des droits de vote de la société C.P.P.J. qui détient sept actifs immobiliers et une participation de 40,40% dans la Société Civile du I Faubourg Saint Honoré (voir paragraphes 1.2.1, 2.2.3 et 3.1.6 (note 3-3) du DEU).

La Société ne détient aucune succursale.

2.10.3 R & D, brevets et licences

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

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

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

3. INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2025

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

3.1.1 Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Actifs incorporels	6-1	6	6
Actifs corporels	6-2	344	434
Immeubles de placement	6-3	963 489	848 736
Participations dans les entreprises associées	6-4	15 765	15 737
Actifs financiers non courants	6-5	27	36
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	82	0
Autres actifs non courants	6-6	2	71
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		979 716	865 020
Créances clients	6-7	13 807	15 907
Actifs financiers courants	6-8	241	132
Autres actifs courants	6-9	1 149	1 074
Trésorerie	6-10	109	181
TOTAL ACTIFS COURANTS		15 306	17 294
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	0	0
TOTAL ACTIF		995 021	882 314
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		46 002	41 820
Primes d'émission		96 760	76 340
Actions propres	6-11	-202	-268
Réserves et résultats consolidés		493 506	479 057
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		636 065	596 950
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 631	3 893
TOTAL CAPITAUX PROPRES		639 697	600 843
Partie à long terme des emprunts	6-12	235 641	97 058
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	1 436	2 531
Provisions non courantes	6-14	66	70
Autres passifs non courants	6-15	5 709	5 507
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		242 852	105 167
Dettes fournisseurs	6-16	1 336	2 910
Partie à court terme des emprunts	6-12	100 103	165 479
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	108	180
Provisions courantes	6-14	61	240
Autres passifs courants	6-17	10 865	7 496
TOTAL PASSIFS COURANTS		112 473	176 305
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		995 021	882 314

(1) soit 84,34 € par action au 31 décembre 2025 et 87,07 € au 31 décembre 2024.

3.1.2 Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6-18	34 492	29 775
Charges liées aux immeubles	6-19	-740	-1 158
Loyers nets		33 752	28 618
Autres revenus	6-20	299	289
Frais de structure	6-21	-2 176	-2 138
Autres produits et charges opérationnels	6-22	0	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		31 876	26 768
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-23	4 013	10 069
RESULTAT OPERATIONNEL		35 889	36 837
Coût de l'endettement net	6-24	-9 785	-8 539
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-25	1 285	-1 652
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-26	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	639	324
RESULTAT NET AVANT IMPOT		28 028	26 970
Impôts	6-27	-16	-16
RESULTAT NET		28 011	26 954
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-262	-346
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 273	27 300
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	4,03	3,99

3.1.3 Etat du résultat global

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		28 011	26 954
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		28 011	26 954
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 273	27 300
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-262	-346
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	4,03	3,99

3.1.4 Etat des variations de capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
(en milliers d'euros)							
Au 31 décembre 2024	41 820	76 340	-255	465 509	583 414	4 239	587 653
Résultat net	0	0	0	27 300	27 300	-346	26 954
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	27 300	27 300	-346	26 954
Actions propres	0	0	-12	18	6	0	6
Dividendes	0	0	0	-13 770	-13 770	0	-13 770
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 31 décembre 2024	41 820	76 340	-268	479 057	596 950	3 893	600 843
Résultat net	0	0	0	28 273	28 273	-262	28 011
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	28 273	28 273	-262	28 011
Actions propres	0	0	65	9	74	0	74
Dividendes	0	0	0	-14 252	-14 252	0	-14 252
Autres	4 182	20 420	0	418	25 020	0	25 020
Au 31 décembre 2025	46 002	96 760	-202	493 506	636 065	3 631	639 697

3.1.5 Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 273	27 300
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-262	-346
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	-639	-324
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-23	-4 013	-10 069
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-25	-1 285	1 652
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-26	0	0
Amortissements et provisions nettes		-365	215
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		21 710	18 428
Variation des clients		2 464	597
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-298	-313
Variation des fournisseurs		-303	268
Variation des autres passifs (courants, non courants)		3 572	1 881
Variation du besoin en fonds de roulement		5 435	2 433
Flux net de trésorerie généré par l'activité		27 145	20 861
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-7	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-3	0
Décaissements liés aux immeubles de placement		-111 801	-7 060
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-66	-2
Dividendes reçus des entreprises associées	6-4	611	0
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	-10 695
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-111 265	-17 757
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		25 020	0
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-30	-14 252	-13 770
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		74	6
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-12	153 757	64 910
Remboursement d'emprunts	6-12	-81 443	-51 760
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-12	-85	-84
Intérêts courus	6-12	512	573
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		83 584	-126
VARIATION DE TRESORERIE		-537	2 977
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-10	-908	-3 885
Variations de trésorerie		-537	2 977
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-10	-1 445	-908

3.1.6 Annexe aux comptes consolidés

1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 4 mars 2026, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2025 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques l'exercice

Risques économiques liés au contexte macroéconomique et géopolitique

L'environnement économique et géopolitique national et international est instable. Face à un contexte politique incertain et des perspectives économiques dégradées, on constate une baisse du volume des transactions, une inflexion des loyers et une progression de la vacance alors même que les coûts de construction et les frais d'exploitation progressent.

Notre Groupe, compte tenu des fondamentaux de ses immeubles et de la qualité de ses locataires confirme la solidité de son modèle.

Patrimoine Immobilier

Acquisition

En date du 28 juillet 2025, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux et commerces situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème}, d'une superficie d'environ 6.000 m², pour un montant de 106,2 M€ frais d'acquisition inclus.

La valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence), compte tenu de cette acquisition, ressort à 974,6 M€, en hausse de 13%. A immeuble constant, la progression est de 0,8% portée par la qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management, témoignage de la qualité des fondamentaux et de leur résistance à la conjoncture.

Le Groupe poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de restructuration, rénovation et amélioration environnementale ainsi que les négociations locatives.

Le montant des travaux réalisés sur l'exercice a été de 4,5 M€.

Les travaux de l'immeuble Chauchat (bureaux et logements) ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025 permettant ainsi la location effective sur 2025 de la majeure partie des surfaces.

Passage Jouffroy, un nouveau bail commercial (BEFA) a été conclu avec un groupe hôtelier avec pour objectif la rénovation complète des surfaces concernées après obtention des autorisations administratives.

La commercialisation des surfaces de l'immeuble du 16 rue de la Paix est en cours et un premier bail a été signé début janvier 2025.

Distribution de dividendes

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,08 € par action, soit 14,3 M€ au total.

Augmentation de capital

L'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli a été financée par un emprunt bancaire et provisoirement par une avance en compte courant consentie par sa maison mère, le temps de la concrétisation de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital de 25,4 M€ (création de 685.577 actions nouvelles) a permis le remboursement de cette avance et de conforter la trésorerie de la Société.

Financements

En date du 28 juillet 2025, la Société a mis en place un nouveau contrat de crédit de 85 M€ pour financer partiellement l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli.

En date du 13 novembre 2025, la société C.P.J. a mis en place un nouveau financement de 70 M€ prenant ainsi la suite des financements échus.

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts ont été négociés en parallèle pour un montant de 135 M€ à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

Le Groupe dispose au 31 décembre 2025 d'une enveloppe disponible de financement de 26 M€.

Un des financements est à échéance sur le second semestre 2026. Le Groupe n'anticipe pas de difficulté particulière pour la mise en place d'un financement substitutif.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 636,1 M€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 39,1 M€ sur la période au cours de laquelle l'augmentation de capital de 25,4 M€ et la distribution de dividendes de 14,3 M€ sont intervenues.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 84,34 € au 31 décembre 2025 ; il était à 87,07 € au 31 décembre 2024.

3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

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

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

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères ».

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

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2025, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2025 sont les suivants :

- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Contrat d'approvisionnement en électricité d'origine renouvelable » ;
- Améliorations annuelles des normes comptables IFRS – Volume 11.

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne et non applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » ;
- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».
- Amendements à la norme IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir » ;

- Amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères : traduction des états financiers en monnaie hyperinflationniste ».

La norme IFRS 18, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, d'application rétrospective, a pour objectif de renforcer la comparabilité, la clarté et la pertinence des informations publiées. Elle aura pour principal effet, de modifier la présentation de l'état du résultat net et des mesures de performance.

L'application des autres textes n'aurait pas eu d'effet significatif sur les états financiers du Groupe s'ils avaient été appliqués sur l'exercice.

3-2 Choix comptables et estimations

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

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

- Juste valeur des immeubles de placement (voir note 3-5-3) : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.

Les hypothèses clés sont la valeur locative de marché, le taux de rendement initial pour la méthode par le revenu et les taux d'actualisation et taux de rendement de sortie pour la méthode des Discounted cash-flow (DCF).

L'impact des simulations de sensibilité à la variation de ces hypothèses sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3.

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-13).

Effets des changements liés au climat

Les risques en matière de durabilité des bâtiments se décomposent essentiellement en :

- Risques physiques, représentés par l'exposition et la résistance d'un bien immobilier aux phénomènes météorologiques extrêmes ;
- Risques de transition, à mesure que les dispositifs réglementaires et de marché s'adaptent à une économie à faibles émissions de carbone.

Les principaux effets sur les états financiers en lien avec les changements climatiques pourraient porter sur :

- Les dépenses d'investissements des immeubles dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter les actifs aux changements climatiques ;
- La valorisation des immeubles de placement.

Les évaluations tiennent compte par nature des critères environnementaux et climatiques des immeubles, à travers l'analyse de la localisation, l'état du bien, les travaux de restructuration passés ou à venir, les labels obtenus ou projetés et les contraintes réglementaires.

Les valorisations sont en outre comparées à des valeurs de marché d'immeubles avec des états physiques et des risques comparables aux immeubles étudiés.

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique apparaît comme limitée compte tenu principalement :

- De la localisation géographique du patrimoine (Paris intra-muros) ;
- Des travaux de restructuration déjà réalisés sur la majorité des immeubles et des labels obtenus ;
- Et des contraintes réglementaires applicables.

Ainsi au 31 décembre 2025, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

3-3 Périmètre et principe de consolidation

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

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de ses filiales, la SCI 61 Monceau et C.P.P.J., consolidées en intégration globale et ceux de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré consolidée par Mise en Equivalence.

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

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

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts 2025	% d'intérêts 2024
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)(3)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (1) (4)	812 741 643	IG	France	95,34%	95,34%
Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré (2) (5)	323 069 393	MEE	France	38,52%	38,52%

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

(2) Le siège social est situé 51 bis, rue de Miromesnil Paris 8ème.

(3) Société détenue à 100 % en capital et en droit de vote par la Société Immobilière Dassault SA.

(4) Société détenue à 95,34% en capital et en droit de vote par la Société Immobilière Dassault SA.

(5) Société détenue à 40,40% en capital et en droit de vote par la société C.P.P.J.

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

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

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

Ces acquisitions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

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

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

3-5-3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

Méthodologie d'expertise

Chacun des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a été expertisé au 31 décembre 2025 soit par BNP Paribas Real Estate Valuation France, soit par CBRE Valuation, soit par CATELLA Valuation Advisors, aux fins de procéder à leur estimation, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an (sauf prise de participation - share deal).

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

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

- La désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des

classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à l'évaluation ;

- Lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- L'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société, sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Quatre contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés, à effet du 1^{er} octobre 2024, soit à compter des expertises du 31 décembre 2024 avec les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers des sociétés Immobilière Dassault SA et SCI 61 Monceau et avec les sociétés CBRE Valuation et CATELLA Valuation Advisors aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J. (y compris la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré).

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2027.

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

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

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

La valeur finale retenue, à la main de l'expert, peut être une moyenne de ces trois méthodes ou une seule méthode qui se révélerait plus pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 8% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.

- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

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

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

3-5-4 Participations dans les entreprises associées

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

La participation dans une société dans laquelle le Groupe exerce une influence notable est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Lors de l'acquisition, le coût de la participation est comparé à la quote-part dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité. Dans le cas d'une prise d'influence notable par étapes, l'écart d'acquisition est calculé par différence entre le prix payé au titre de l'influence notable, augmenté de la juste valeur dans les comptes de la participation antérieurement détenue ; et, la quote-part des actifs identifiables et passifs assumés évalués à la juste valeur à la date de prise d'influence notable. L'écart d'acquisition est comptabilisé, immédiatement en résultat (dans la rubrique Quote-part de résultat des entreprises associées) lorsque celui-ci est négatif et à l'actif, dans la rubrique Participations dans les entreprises associées lorsqu'il est positif.

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en résultat dans la même rubrique de Quote-part de résultat des entreprises associées pour refléter une vision économique.

Les actifs immobiliers, répondant à la définition d'un immeuble de placement, détenus par une entreprise associée sont expertisés selon la méthodologie décrite dans la note 3-5-3.

Postérieurement à l'acquisition, la participation est augmentée ou diminuée de la quote-part de résultat net (y compris l'ajustement de valeur des immeubles de placement) dans l'entité détenue ainsi que des distributions reçues de cette entité.

3-5-5 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement :

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

Participation dans la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré

Pour rappel, la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré, détenue précédemment à 14,57% par la société C.P.P.J, était comptabilisée à sa juste valeur, en Actifs financiers non courants.

Compte tenu des acquisitions complémentaires en 2024, elle a été consolidée par mise en équivalence – Participations dans les entreprises associées.

Actions propres

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

Le contrat est conforme aux dispositions :

- Du règlement (UE) 596/2014 du parlement européen et du conseil du 16 avril 2014 ;
- Du règlement délégué (UE) 2016/908 de la commission du 26 février 2016 ;
- Des articles L.22-10-62 et suivants du code de commerce ;
- De la décision AMF n°2021-01 du 22 juin 2021 se substituant, à compter du 1^{er} juillet 2021, à la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, et des dispositions qui y sont visées.

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

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 4.055 actions propres (soit 0,05% des actions) pour un montant total de 202 K€ au 31 décembre 2025.

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

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

3-5-6 Créances clients

Les créances clients correspondent principalement aux avantages économiques consentis aux locataires (essentiellement des franchises de loyer accordées qui sont étalées comptablement, de façon linéaire sur la durée ferme du bail alors que le quittance suit un échéancier différent) et dans une moindre mesure aux loyers quittancés et non encaissés.

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

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

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

3-5-7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités en banque et des valeurs mobilières de placement : celles-ci ne représentent pas de risque de variation de valeur et peuvent être aisément converties en disponibilités du fait de leur liquidité.

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

3-5-8 Subventions publiques

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

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

3-5-9 Emprunts portant intérêts

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

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

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

3-5-10 Instruments financiers dérivés et opérations de couverture

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

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

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

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

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

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

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

3-5-11 Actualisation des différés de paiement

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

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

3-5-12 Provisions

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

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

3-5-13 Avantages sociaux

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

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

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

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

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

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

3-5-14 Loyers nets

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

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

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

3-5-15 Commission de performance

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

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

Elle est comptabilisée en « autres produits et charges opérationnels » et en autres passifs courants ou non courants suivant son échéance.

3-5-16 Contrats de location

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

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

Evaluation du droit d'utilisation des actifs

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

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

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

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

Evaluation de la dette de loyer

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

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

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

Elle est comptabilisée en emprunts.

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

3-5-17 Impôts : options pour le régime SIIC / Pilier 2

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

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

La société C.P.P.J. filiale à 95,34% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition pour le régime de l'article 208 C, II du Code général des impôts.

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

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

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

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

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

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report pour les différences temporelles existantes à la clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

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

Les sociétés d'investissement immobilier cotées « SIIC » (lorsqu'elles sont consolidantes) sont exclues du champ d'application Pilier 2, ainsi que leurs filiales détenues à au moins 95%.

Immobilière Dassault SA et ses filiales sont consolidées au sein de Groupe Industriel Marcel Dassault et aucun impôt complémentaire n'est à constater.

3-5-18 Actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

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

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

4. Secteurs opérationnels

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

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

Au 31 décembre 2025, trois locataires représentent respectivement des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe, représentant au total 63% des revenus locatifs (par locataire : 30% - 17% - 16%).

5. Gestion des risques financiers

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

5-1 Le risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée compte tenu :

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

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

5-2 Le risque de liquidité

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

Au 31 décembre 2025, le Groupe a une trésorerie nette de – 1.445 K€ et 26.000 K€ de lignes de crédit non tirées.

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

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

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-12).

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

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 55%

La société C.P.P.J. respecte au 31 décembre 2025 le ratio LTV (cf. note 6-12).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-12.

5-3 Le risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable (qui représente près de 85 % de l'endettement).

La dette bancaire à taux variable est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-13). Ainsi au 31 décembre 2025, 82 % de l'endettement financier à taux variable du Groupe est couvert.

5-4 Le risque de contreparties financières

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

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

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

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

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

5-5 Le risque de contreparties locatives

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs et une dépendance au secteur du luxe auquel sont rattachés ses principaux locataires.

Toutefois, la qualité du patrimoine, les critères de sélection, les garanties fournies par les locataires ou le groupe auquel ils appartiennent permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul ces dernières années. De même, le secteur du luxe n'entraîne pas d'impact sur la vacance et les valeurs d'expertise, à ce stade.

5-6 Le risque de taux de change

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

6. Notes et commentaires

6-1 Actifs incorporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1^{er} janvier 2024	11	0	11
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	-5	0	-5
Au 31 décembre 2024	6	0	6
Acquisitions	7	0	7
Cessions	0	0	0
Amortissements	-7	0	-7
Au 31 décembre 2025	6	0	6
Valeur brute	26	9	35
Amortissement cumulé	-20	-9	-29
Au 31 décembre 2025	6	0	6
Au 1^{er} janvier 2024			
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-8	-9	-17
	11	0	11
Au 31 décembre 2024			
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-14	-9	-23
	6	0	6

6-2 Actifs corporels

(en milliers d'euros)	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2024	2	17	508	527
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-6	-86	-93
Au 31 décembre 2024	1	11	422	434
Acquisitions	0	3	0	3
Cessions	0		0	0
Amortissements	0	-6	-86	-92
Au 31 décembre 2025	0	8	335	344
Valeur brute	8	88	657	753
Amortissement cumulé	-8	-80	-321	-409
Au 31 décembre 2025	0	8	335	344
Au 1^{er} janvier 2024				
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-8	-69	-149	-225
	2	17	508	527
Au 31 décembre 2024				
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-9	-75	-235	-318
	1	11	422	434

6-3 Immeubles de placement

(en milliers d'euros)

Immeubles de placement

Au 1^{er} janvier 2024	829 594
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	9 196
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-123
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	10 069
Au 31 décembre 2024	848 736
Acquisitions (1) (2)	106 201
Coûts de remplacement (travaux, indemnités)	4 532
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	7
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	4 013
Au 31 décembre 2025	963 489

(1) Le 28 juillet 2025 la Société a acquis l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème}.

(2) Dont 2,5 M€ relatif à un droit d'utilisation lié à une sous-concession.

Immeubles de placement destinés à être cédés

Au 1^{er} janvier 2024	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2024	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2025	0

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

Hypothèses clés retenues pour l'évaluation des immeubles de placement	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial (méthode par le revenu)	Taux de rendements de sortie (D.C.F)	Taux d'actualisation (D.C.F)
Immeuble de placement	Niveau 3	390 € - 7 600 €	3,10% - 5,30%	3,10% - 5,00%	5,00% - 5,40%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

	Valeur du patrimoine au 31/12/2025 (1)	Valeur du patrimoine hors droits (1)			
		-5 %/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 %/m2 bureau +5%/m2 commerce		
Valeur locative de marché (VLM)	990 397			956 601	1 013 919
		-50 bps	-25 bps	+25 bps	+50 bps
Taux de rendement initial	990 397	1 090 766	1 037 212	949 341	912 917
Taux de rendement de sortie	990 397	999 156	994 464	986 752	983 475
Taux d'actualisation	990 397	995 220	992 745	988 102	985 922

(1) Incluant la participation dans la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

Les tableaux ci-dessus montrent l'impact des variations des hypothèses clés sur la valeur du patrimoine du Groupe.

Par exemple, une hausse de +0,5 % du taux de rendement initial pourrait entraîner une baisse de 7,8 % de la valeur du patrimoine, soit environ – 77,5 M€ au 31 décembre 2025, avec un impact défavorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

Une baisse de -0,5% du taux de rendement initial pourrait entraîner une hausse de 10,1 % de la valeur du patrimoine, soit environ + 100,4 M€ au 31 décembre 2025, avec un impact favorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

6-4 Participations dans les entreprises associées

	31/12/2024	Acquisition	Dividendes	Résultat	Produits et charges comptabilisés en capitaux propres	Effets des variations de périmètre et de capital	31/12/2025
(en milliers d'euros)							
Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré (1)	15 737		-611	639	0		15 765

(1) Le résultat net et le résultat net global ressortent à 639 k€.

6-5 Actifs financiers non courants

	Prêts	Dépôts de garantie	Participation Société Civile du 1 Faubourg Saint- Honoré	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Au 1^{er} janvier 2024	8	29	4 718	4 755
Augmentations	0	3	0	3
Diminutions	0	-1	0	-1
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-3	0	-4 718	-4 721
Au 31 décembre 2024	5	31	0	36
Augmentations	0	3	0	3
Diminutions	0	-8	0	-8
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-3	0	0	-3
Au 31 décembre 2025	2	25	0	27
Valeur brute	2	25	0	27
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2025	2	25	0	27
Au 1^{er} janvier 2024				
Valeur brute	8	29	4 718	4 755
Dépréciation	0	0	0	0
	8	29	4 718	4 755
Au 31 décembre 2024				
Valeur brute	5	31	0	36
Dépréciation	0	0	0	0
	5	31	0	36

6-6 Autres actifs non courants

	31/12/2025	31/12/2024
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Avances et acomptes versés sur commandes	2	0
Etudes en cours	0	71
	2	71

6-7 Créances clients

	31/12/2025	31/12/2024
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Créances clients	2 108	2 849
Dépréciations	-1 333	-1 697
Créances clients nets	775	1 153
Avantages économiques consentis aux locataires	13 032	14 754
	13 807	15 907

Échéances des créances clients

	31/12/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		775	0	775
Avantages économiques consentis aux locataires		2 456	10 576	13 032
		3 231	10 576	13 807

	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 153	0	1 153
Avantages économiques consentis aux locataires		2 110	12 644	14 754
		3 263	12 644	15 907

6-8 Actifs financiers courants

	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux (1)	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Au 1^{er} janvier 2024	6	113	1 161	1 279
Augmentations	0	744	0	744
Diminutions	-6	-738	0	-744
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-1 150	-1 150
Transferts	3	0	0	3
Au 31 décembre 2024	3	119	10	132
Augmentations	0	862	0	862
Diminutions	-3	-788	0	-791
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	35	35
Transferts	3	0	0	3
Au 31 décembre 2025	3	193	45	242
Valeur brute	3	193	45	241
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2025	3	193	45	242

(1) Voir note 6-13

Au 1^{er} janvier 2024				
Valeur brute	6	113	1 161	1 279
Dépréciation	0	0	0	0
	6	113	1 161	1 279
Au 31 décembre 2024				
Valeur brute	3	119	10	132
Dépréciation	0	0	0	0
	3	119	10	132

6-9 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	2	0
Créances sociales et fiscales	624	769
Créances diverses	285	64
Charges constatées d'avance (1)	238	241
	1 149	1 074

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 166 K€ au 31 décembre 2025 contre 205 K€ au 31 décembre 2024. Le coût relatif à ces droits constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat.

6-10 Trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Fonds bancaires	109	181
Valeurs mobilières de placement	0	0
Trésorerie	109	181
Soldes créditeurs de banque	1 554	1 089
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-1 445	-908

6-11 Actions propres

	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Nombres de titres	5 228	19 067	-20 240	4 055
Prix moyens en euros	51,20			49,90
Total (en milliers d'euros)	268	788	-853	202
Nombre total d'actions	6 855 770	685 577		7 541 347
Auto détention en %	0,08%			0,05%

6-12 Emprunts à long terme et à court terme

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

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 360.000 K€ tirée à hauteur de 334.000 K€, soit un disponible de 26.000 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (15 %), soit à taux variable (85 %).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe.

Au 31 décembre 2025, le niveau de couverture de l'endettement financier à taux variable est de 82 %.

Au global, la couverture à taux fixe représente 85% de la dette utilisée.

(en milliers d'euros)	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000	0	0
Ligne de crédit revolving 19/10/2023 (1) (2)	27/11/2026	0	0	95 000	95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024 (1) (3)	13/12/2028	34 000	47 000	0	0
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	13/11/2025	0	0	0	55 301
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13/11/2025	0	0	0	13 142
Ligne de crédit 28/07/2025 (1)	26/07/2030	85 000	0	0	0
Ligne de crédit 13/11/2025 (4)	13/11/2032	67 500		2 500	0
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-1 124	-288	-332	-152
Intérêts courus sur emprunts		0	0	1 298	1 014
Dettes de loyer (5)		264	347	82	85
Découvert bancaire				1 554	1 089
Total		235 641	97 058	100 103	165 479

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Echéance d'un an, renouvelée 2 fois, soit jusqu'au 27/11/2026 ;

(3) Echéance de trois ans, renouvelable 2 fois 1 an (dont 1 fois 1 an déjà renouvelée), avec accord de l'établissement financier, soit jusqu'au 13/12/2029 ;

(4) Amortissement de 2.500 K€ par an de 2026 à 2031, solde à l'échéance ;

(5) Le montant des dettes de loyer en flux contractuels non actualisés est de 277 k€ en part non courante et 89 k€ en part courante.

(en milliers d'euros)	Échéance	- 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Ligne de crédit 25/07/2018	25/07/2028	0	50 000	0
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	27/11/2026	95 000	0	0
Ligne de crédit revolving 19/11/2024	13/12/2028	0	34 000	0
Ligne de crédit 28/07/2025	26/07/2030	0	85 000	0
Ligne de crédit 13/11/2025	13/11/2032	2 500	10 000	57 500
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-332	-990	-134
Intérêts courus sur emprunts		1 298	0	0
Dettes de loyer		82	264	0
Découvert bancaire		1 554	0	0
Total		100 103	178 274	57 366

Tableau de flux de trésorerie							
	31/12/2024	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts cours	Variation de trésorerie	31/12/2025
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	95 000						95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024	47 000		-13 000				34 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	55 301		-55 301				0
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13 142		-13 142				0
Ligne de crédit 28/07/2025		85 000					85 000
Ligne de crédit 13/11/2025		70 000					70 000
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-441	-1 243			229		-1 456
Intérêts courus sur emprunts	1 014				284		1 298
Dettes de loyer	432			-85			347
Découvert bancaire	1 089					465	1 554
Total	262 538	153 757	-81 443	-85	512	465	335 744

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 31/12/2025	Ratios au 31/12/2024
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	31,97%	28,29%
	Ratio ICR (>=2)	3,26	3,13
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	19.53%	12,70%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	1 054 177	937 065
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		82%	77%

(1) Incluant la participation dans la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

Concernant les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. :

Ratio LTV (<= 55%) au 31 décembre 2025 : 44,10 %.

6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts

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

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

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

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

Au 31 décembre 2025, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -1 417 K€.

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

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -1,00% et +1,00% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel au 31/12/2025	Juste valeur au 31/12/2025	Test de sensibilité -1,00 %	Test de sensibilité +1,00 %
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(100)	(271)	65
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(82)	(181)	14
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(475)	-971	5
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(279)	-575	6
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(56)	-100	-13
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(168)	-366	24
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(214)	(510)	69
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000	(49)	(123)	25
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000	(118)	(268)	28
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2026	40 000	25	(225)	272
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2027	30 000	82	(435)	587
Echange de conditions d'intérêts	18/11/2025	18/11/2026	15 000	7	(121)	132
Echange de conditions d'intérêts	05/12/2025	05/12/2026	10 000	3	(88)	92
Echange de conditions d'intérêts	03/01/2024	05/01/2026	10 000	(1)	(1)	(1)
Echange de conditions d'intérêts	13/11/2025	13/11/2026	30 000	10	(242)	258
Echange de conditions d'intérêts	17/12/2025	17/12/2026	10 000	(2)	-95,2	89,5
TOTAL EN COURS AU 31/12/2025			235 000	(1 417)	(4 572)	1 651

Classement	Montant notionnel au 31/12/2025	Juste valeur au 31/12/2025
Actifs financiers courants	95 000	45
Actifs financiers non courants	30 000	82
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif courants)	35 000	-108
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	75 000	-1 436
TOTAL EN COURS AU 31/12/2025	235 000	-1 417

6-14 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2024	Dotations	Reprises	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions pour indemnités de départ en retraite	56	14	0	70	0	-4	66
Provisions pour risques et charges (1)	178	62	0	240	11	-190	61
Total provisions	234	76	0	311	11	-194	127
Provisions non courantes	56	14	0	70	0	-4	66
Provisions courantes (1)	178	62	0	240	11	-190	61
Total provisions	234	76	0	311	11	-194	127

(1) Litiges avec des locataires.

6-15 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	5 709	5 507
	5 709	5 507

6-16 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	526	828
Dettes fournisseurs d'immobilisations	810	2 081
	1 336	2 910

Échéances des dettes fournisseurs

	31/12/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		526	0	526
Dettes fournisseurs d'immobilisations		810	0	810
		1 336	0	1 336
	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		828	0	828
Dettes fournisseurs d'immobilisations		2 081	0	2 081
		2 910	0	2 910

6-17 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	1 220	939
Dettes fiscales et sociales	3 289	2 915
Autres dettes	689	714
Paievements d'avance des locataires	5 646	2 928
Produits constatés d'avance (autres)	21	0
	10 865	7 496

6-18 Revenus locatifs

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	35 994	30 427
Etalement des franchises de loyers et paliers	-1 502	-652
Droit d'entrée	0	0
Revenus locatifs	34 492	29 775

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	32 457	29 775
Revenus locatifs des immeubles acquis	2 036	0
Revenus locatifs	34 492	29 775

(1) A détention constante sur les deux périodes.

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
1 an	36 049	30 141
2 ans	34 247	28 620
3 ans	30 612	27 904
4 ans	26 264	25 653
5 ans	18 954	24 101
+ de 5 ans	44 079	53 775
Loyers futurs minimaux	190 205	190 193

6-19 Charges liées aux immeubles

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur immeubles	-3 650	-3 506
Charges refacturées	2 910	2 348
Charges liées aux immeubles	-740	-1 158

6-20 Autres revenus

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Mandat de gestion	295	284
Prestation de services	4	4
Autres revenus	299	289

6-21 Frais de structure

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Autres achats et charges externes (1)	-961	-979
Taxes	-95	-74
Charges de personnel	-915	-877
Jetons de présence	-110	-110
Dotations aux amortissements	-96	-86
Dotations (reprises) indemnité départ en retraite	0	-11
Frais de structure	-2 176	-2 138

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élèvent à 124 K€, dont 54 K€ pour PricewaterhouseCoopers Audit (PWC) et 51 K€ pour BM&A auxquels s'ajoutent 18 K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes des entités SCI 61 Monceau et C.P.P.J.

6-22 Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
	0	0
Autres produits et charges opérationnels	0	0

6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	15 764	30 076
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-11 751	-20 007
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	4 013	10 069

6-24 Coût de l'endettement net

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenu des prêts et autres	0	2
Revenu des VMP	15	27
Revenu de la participation Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré	0	193
Produits financiers	15	222
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-60	-67
Intérêts sur avance en compte courant	-107	0
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-9 625	-8 686
Intérêts sur dettes de loyers	-8	-9
Charges financières	-9 799	-8 761
Coût de l'endettement net	-9 785	-8 539

6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-2 701	-1 049
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de l'exercice	-1 417	-2 701
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	1 285	-1 652

6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
	0	0
Ajustements des valeurs des actifs financiers	0	0

6-27 Impôts

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Impôts sur les bénéfices	-16	-16
Impôts différés	0	0
Impôts	-16	-16

6-28 Résultat par action

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	28 273	27 300
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	7 017 303	6 855 770
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-4 055	-5 228
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	7 013 248	6 850 542
Résultat net pondéré par action de base et dilué (en €)	4,03	3,99

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-29 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Hypothèques conventionnelles	221 500	147 580
Nantissement de comptes titres	0	68 830
Engagements donnés	221 500	216 410

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	682
Cautions bancaires des locataires	9 773	8 266
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	9 993	9 168

6-30 Dividendes décidés et payés

(en milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	14 260	2,08	13 780	2,01
Dividendes N-1 payés en N	14 252	2,08	13 770	2,01

Voir les « faits caractéristiques de la période » en note 2.

6-31 Parties liées

Les parties liées sont :

- Groupe Industriel Marcel Dassault et ses filiales
Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) sise au 9, Rond-Point des Champs Elysées- Marcel Dassault-75008 Paris, société mère, consolide les comptes de Immobilière Dassault ;
- La Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, mise en équivalence ;
- Les membres du directoire et du conseil de surveillance.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Droits d'utilisation	305	368
Autres actifs courants	51	15
Dettes fournisseurs	121	1
Autres passifs courants	632	77
Dettes de loyer	317	379
Autres revenus	299	289
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-778	-795
Intérêts sur avance en compte courant et dettes de loyers	-114	-8

Rémunération des dirigeants

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	110	110
Jetons de présence	110	110

6-32 Effectif moyen

	31/12/2025		31/12/2024	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	8,0	0,5	8,0	0,5
Employés	1,0	0,0	2,0	0,0
Total	9,0	0,5	10,0	0,5

6-33 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun autre évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2025 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

3.1.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

BM&A
11 rue de Laborde
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société

IMMOBILIERE DASSAULT SA

9 Rond-point des Champs Elysees - Marcel Dassault
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

(Notes 3-5-3 et 6-3 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine d'Immobilier Dassault. Au 31 décembre 2025, ces immeubles de placement représentent 96,8% de l'actif consolidé, soit 963,5 millions d'euros.

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

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

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

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

Réponse d'audit apportée

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

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

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2025 et afin de rationaliser l'évaluation globale du portefeuille et les valeurs d'expertise des actifs.

Nous avons réalisé avec nos experts en évaluation immobilière une revue critique des valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA par votre assemblée générale du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 14 mai 2024 pour le cabinet BM&A.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 8^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet BM&A dans la 2^{ème} année.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit & des risques - RSE

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

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

Nous fournissons également au Comité d'audit & des risques - RSE la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit & des risques des risques - RSE pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 4 mars 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

BM&A
Marie-Cécile MOINIER

3.2 Comptes annuels au 31 décembre 2025

3.2.1 Bilan

BILAN ACTIF

(En K€)

	Brut	Amort. et dépréciations	Net 2025	Net 2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	35	29	6	6
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	2 469	31	2 438	
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	194 598	22	194 576	122 918
Constructions	132 349	36 739	95 609	66 002
Installations techniques, mat. et outillage industriels	19	17	1	3
Autres immobilisations corporelles	97	88	9	12
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	1 757		1 757	107
Immobilisations financières (1)				
Participations	131 436		131 436	131 436
Créances rattachées à des participations	19 579		19 579	27 977
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	202		202	268
Prêts	5		5	8
Autres immobilisations financières	194		194	118
Total de l'actif immobilisé (III)	482 739	36 927	445 812	348 856
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (2)				
Créances clients et comptes rattachés	11 406	530	10 877	12 122
Autres créances	425		425	492
Charges constatées d'avance	318		318	335
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	15		15	45
Total de l'actif circulant (IV)	12 164	530	11 635	12 994
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecart de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	494 903	37 456	457 447	361 850

(1) dont part à moins d'un an 19 776

(2) dont à moins d'un an 3 077

BILAN PASSIF

(En K€)

	2025	2024
Capital	46 002	41 820
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	96 760	76 340
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	4 600	4 182
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	8	8
Autres réserves	9 013	9 013
Report à nouveau	4 483	10
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	11 864	18 725
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées	6 333	6 331
Total des capitaux propres (I)	179 063	156 429
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total des provisions (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	266 543	193 089
Emprunts et dettes financières divers (2)	5 361	5 490
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	341	416
Dettes fiscales et sociales	2 629	2 553
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71	1 292
Autres dettes	3 438	2 581
Produits constatés d'avance		
Total des dettes (1)(III)	278 384	205 421
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+II+III+IV)	457 447	361 850

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) 104 527

(2) dont emprunts participatifs

3.2.2 Compte de résultat

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	25 158	20 709
Montant net du chiffre d'affaires	25 158	20 709
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions	47	6
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	665	8 093
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	5	5
Total des produits d'exploitation (I)	25 875	28 814
Charges d'exploitation		
Achat de marchandises		
Variation de stocks		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	2 907	1 808
Impôts, taxes et versements assimilés	1 045	875
Salaires	586	571
Cotisations sociales	336	307
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 774	1 660
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	136	174
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	1	
Autres charges	110	110
Total des charges d'exploitation (II)	7 894	5 506
(1) Y compris :		
Redevances de crédit-bail mobilier		
Redevances de crédit-bail immobilier		
1.Résultat d'exploitation (I-II)	17 980	23 308

Comptes de résultat (suite)

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (2)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	636	754
Reprises sur dépréciations et provision	1	
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	15	27
Total des produits financiers (V)	652	781
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1
Intérêts et charges assimilées (3)	6 750	5 363
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et instruments de trésorerie		
Total des charges financières (VI)	6 750	5 364
2.Résultat financier (V-IV)	(6 098)	(4 583)
3.Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	11 882	18 725
Produits exceptionnels (VII)		42
Charges exceptionnelles (VIII)	2	26
4.Résultat exceptionnel (VII-VIII)	(2)	16
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	16	16
Total des produits (I+III+V+VII)	26 527	29 637
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	14 663	10 912
BENEFICE ou PERTE	11 864	18 725
(2) Dont produits concernant les entités liées	612	
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	107	

3.2.3 Annexes aux comptes annuels

INFORMATIONS GENERALES

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

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour 99 ans, durée prorogée jusqu'au 14 mai 2123.

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

Les comptes sont présentés en K€.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1. RISQUES ECONOMIQUES LIES AUX CONFLITS GEO-POLITIQUES EN COURS

L'environnement économique et géopolitique national et international est instable. Face à un contexte politique incertain et des perspectives économiques dégradées, on constate une baisse du volume des transactions, une inflexion des loyers et une progression de la vacance alors même que les coûts de construction et les frais d'exploitation progressent.

Notre Société, compte tenu des fondamentaux des immeubles, de la qualité des locataires et du montant conséquent des plus-values latentes surmonte ces effets et événements et démontre ainsi la solidité de son modèle.

2. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

Au cours du second semestre, Immobilière Dassault a fait l'acquisition d'un immeuble de prestige situé au 88 rue de Rivoli à Paris 4e. L'immeuble qui développe environ 6000 m2 de commerces et bureaux constitue un îlot entier face à la Tour Saint Jacques. La transaction s'est effectuée pour un prix de 106,2 M€ frais d'acquisition inclus.

La Société poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de rénovation, d'améliorations environnementales et des négociations locatives.

3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Immobilière Dassault a distribué un dividende de 2,08 € par action en numéraire. Ce versement a représenté pour la Société un décaissement de 14,3 M€.

4. EVALUATIONS

Les expertises réalisées en fin d'exercice, par des experts indépendants, sur les immeubles détenus en direct conduisent à une augmentation de valeur de 11,9 M€ (données hors droits et à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent pour atteindre une valeur d'expertise de 573,4 M€.

Cette évolution démontre une nouvelle fois la qualité du portefeuille et l'efficacité de l'asset management du Groupe pour le valoriser.

5. FINANCEMENT

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli Paris 4e, la Société a mis en place un nouveau financement de 85 M€, à taux variable sur une durée de 5 ans.

De nouveaux contrats de couverture de taux ont été conclus sur l'exercice pour un montant notionnel de 95 M€ à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux. Le montant total des contrats souscrits à la clôture de l'exercice est de 185 M€.

6. AUGMENTATION DE CAPITAL

En complément du financement de 85 M€ auprès d'un établissement de crédit, Immobilière Dassault a procédé à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant de 25,4 M€ ce qui se traduit par la création de 685.577 actions nouvelles. Le capital social de la société est composé de 7.541.347 actions à la clôture de l'exercice. Cette opération a été sur-souscrite (109,4%).

REGLES ET METHODES COMPTABLES

En application du Code de commerce - art. L123-12 à L123-28, du règlement N°2022-06 du 4 novembre 2022 et des règlements suivants de l'Autorité des Normes Comptables.

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

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

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

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

CHANGEMENTS LIES A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - a) Les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement.
 - b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Il n'y a pas d'impact significatif lié au changement de réglementation dans la présentation des états financiers.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2024 tels qu'arrêtés et publiés figurent à la fin de cette annexe.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

Site Internet :

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

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

Droits d'occupation ou d'exploitation

Les redevances fixes liées à un droit d'occupation ou d'exploitation du domaine public sont inscrites en immobilisations incorporelles et sont amorties sur la durée de la concession.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles :

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

- Application de la méthode des composants :

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

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

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

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

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

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

A chaque arrêté, en cas de perte notable de valeur, une dotation pour dépréciation est comptabilisée au compte de résultat. Si une dépréciation à l'issue du test s'avère surévaluée du fait de la remontée de la valeur de l'actif, alors une reprise de provision est comptabilisée dans le compte de résultat.

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

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

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

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

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

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

PARTICIPATIONS

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition de titres tels que les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes. Ces frais font l'objet d'amortissement dérogatoire sur une durée de 5 ans.

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

INDEMNITES D'EVICION

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

ACTIONS PROPRES

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

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

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

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

FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les frais d'augmentation de capital net d'impôt sont imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à l'augmentation de capital.

CREANCES

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires à partir de la prise d'effet du bail (franchises de loyers notamment) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des avantages non encore étalés, est comptabilisé en résultat de cession.

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

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

IMPOTS SOCIETE

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

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

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

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

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

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

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

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

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

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

IMMOBILISATIONS (En K€)

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations		
		Virements De poste à poste	Entrées	
			Acquisitions	Créations
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	29	2 469	7	
Total immobilisations incorporelles	29	2 469	7	
Immobilisations corporelles				
Terrains	122 930	71 660	8	
Constructions :				
Constructions sur sol propre	100 023	32 077	249	
Constructions sur sol d'autrui				
Insta. gles, agenc. des constructions				
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels	19			
Autres immobilisations corporelles :				
Inst. gles, agencements, amén.divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique	96		3	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	107		107 887	
Total immobilisations corporelles	223 175	103 737	108 148	
Immobilisations financières				
Participations	159 413			
Autres titres immobilisés	268		788	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Prêts et autres immo. financières	127		862	
Total immobilisations financières	159 808		1 650	
TOTAL GENERAL	383 012	106 205	109 804	

	Ventilation des diminutions			Montant brut à la clôture de l'exercice
	Virements De poste à poste	Sorties		
		Cessions	Scissions	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				2 504
Total immobilisations incorporelles				2 504
Immobilisations corporelles				
Terrains				194 598
Constructions :				
Constructions sur sol propre			1	132 349
Constructions sur sol d'autrui				
Insta. gles, agenc. des constructions				
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels				19
Autres immobilisations corporelles :				
Inst. gles, agencements, amén. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique			2	97
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	106 237			1 757
Total immobilisations corporelles	106 237		2	328 819
Immobilisations financières				
Participations	8 399			151 014
Autres titres immobilisés	853			202
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Prêts et autres immo.financières	791			199
Total immobilisations financières	10 043			151 415
TOTAL GENERAL	116 280		2	482 739

AMORTISSEMENTS (En K€)

	Amort cumulés ouverture exercice	Ventilation des dotations			
		Complément Réévaluation	Mode linéaire	Autre mode	Dotations except.
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles	23		38		
Total immobilisations incorporelles	23		38		
Immobilisations corporelles					
Terrains	12		10		
Constructions :					
Constructions sur sol propre	34 021		2 719		
Constructions sur sol d'autrui					
Insta. générales, agenc. des constructions					
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels	16		3		
Autres immobilisations corporelles :					
Inst. générales, agencements, amén. divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et mobilier informatique	83		5		
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					
Total immobilisations corporelles	34 132		2 736		
TOTAL GENERAL	34 155		2 774		

Les durées et les modes d'amortissements sont détaillés dans les règles et méthodes comptables.

	Ventilation des diminutions			Amort. cumulés clôture exercice
	Transférés actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				60
Total immobilisations incorporelles				60
Immobilisations corporelles				
Terrains				22
Constructions :				
Constructions sur sol propre				36 739
Constructions sur sol d'autrui				
Insta. générales, agenc. des constructions				
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels			2	17
Autres immobilisations corporelles :				
Inst. générales, agencements, amén. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				88
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles			2	36 866
TOTAL GENERAL			2	36 927

PROVISIONS (En K€)

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augment. : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	6 331	2				6 333
Autres provisions règlementées						
Total des provisions règlementées	6 331	2				6 333
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges						
Total des provisions pour risques et charges						
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières	1			1	1	
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	1 059	136	665		665	530
Autres provisions dépréciations						
Total des provisions pour dépréciation	1 060	136	665	1	666	530
TOTAL GENERAL	7 391	139	665	1	666	6 863
Dont dotations et reprises d'exploitation		136			665	
Dont dotations et reprises financières					1	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		2				

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice

CREANCES ET DETTES (En K€)

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	19 579	19 579	
Prêts (1) (2)	5	3	2
Autres immobilisations financières	194	194	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	11 406	2 551	8 855
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3	3	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	187	187	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	235	235	
Charges constatées d'avance	318	101	217
TOTAL DES CREANCES	31 927	22 853	9 074
(1) Prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice	3		
(2) Prêts et avances consentis aux associés			

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit (1)				
à un an maxi	2 543	2 543		
à + de un an	264 000	95 000	169 000	
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	5 361	505	387	4 470
Fournisseurs et comptes rattachés	341	341		
Personnel et comptes rattachés	56	56		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	137	137		
Impôts sur les bénéfices	1	1		
Taxe sur la valeur ajoutée	2 366	2 366		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	69	69		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71	71		
Groupe et associés (2)				
Autres dettes	3 438	3 438		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES	278 384	104 527	169 387	4 470
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	85 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés				

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des droits attachés à l'utilisation de biens du domaine public liés à l'acquisition de l'immeuble du 88 rue de Rivoli Paris 4^e.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2025 de six immeubles de bureaux et commerce à Paris.

Immobilière Dassault a fait l'acquisition en juillet 2025 d'un ensemble immobilier situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4^e). Le coût total de l'acquisition est de 106,2 M€ dont 2,5 M€ d'un droit d'occupation classé en immobilisations incorporelles.

Dépréciation

Les tests de valeur n'ont pas entraîné de dépréciation au 31/12/2025.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient de 62,5 M€;
- des actions de la SA C.P.P.J. pour un prix de revient de 68,9 M€;
- des avances en compte courant accordée à ses filiales pour un montant de 19,3 M€;
- des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2025, le contrat de liquidité est constitué de :

- 4 055 titres (0,05% du capital) pour une valeur brute de 0,2 M€
- et de liquidités pour 0,2 M€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2025 est de 0,2 M€.

CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 10,5 M€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2025.

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

DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

- De la ligne de crédit contracté le 28 juillet 2025 pour un montant de 85 M€ (d'une durée de 5 ans, remboursable in fine le 26 juillet 2030), à taux variable ;
 - De la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2024 pour un montant autorisé de 60 M€ (d'une durée de trois ans avec deux options d'extension annuelle, dont une dument acceptée par l'établissement financier jusqu'au 13/12/2028), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2025 est de 34 M€ ;
 - De la ligne de crédit contracté le 25 juillet 2018 pour un montant de 50 M€ (d'une durée de dix ans, remboursable in fine le 25 juillet 2028), à taux fixe ;
 - De la ligne de crédit revolving contracté le 27 novembre 2023 pour un montant autorisé de 95 M€ (d'une durée d'un an renouvelable avec une dernière option de demande de prorogation dument acceptée par l'établissement financier jusqu'au 27/11/2026), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2025 est de 95 M€ ;
- Soit une enveloppe totale de 290 M€ tirée à 264 M€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 185 M€.
- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 1 M€ ;
 - du découvert bancaire pour un montant de 1,6 M€ ;
 - des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 5,4 M€ ;

AUTRES DETTES :

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 3,3 M€.

DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

CHARGES A PAYER	31/12/2025
Dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Total dettes financières	
Dettes d'exploitation	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	295
Dettes fiscales et sociales	132
Total dettes d'exploitation	427
Dettes diverses	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	50
Autres dettes	128
Total dettes diverses	178
Autres	
Total autres dettes	
TOTAL DES CHARGES A PAYER	606

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

PRODUITS A RECEVOIR	31/12/2025
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	272
Autres immobilisations financières	
Total immobilisations financières	272
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	10 768
Autres créances	238
Total créances	11 006
Disponibilités et divers	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total disponibilités et divers	
Autres	
Total autres	
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	11 279

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

Nature des charges	31/12/2025	31/12/2024
Charges d'exploitation :		
Autres achats et charges externes	318	335
Total	318	335
Charges financières :		
Total		
Charges exceptionnelles :		
Total		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	318	335

Nature des produits	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation :		
Production vendue		
Total		
Produits financiers :		
Total		
Produits exceptionnels :		
Total		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		

COMPOSITION DU CAPITAL

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice				
	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice
Actions / Parts sociales	6 855 770	685 577		7 541 347

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie			
	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	7 541 347	6	
Actions à droit de vote double			
Actions à dividende prioritaire			
Actions de priorité			
Actions de jouissance			
Autres (à préciser)			
TOTAL	7 541 347		

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

	Montant
Situation à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	156 429
Variations en cours d'exercice	
Variations du capital	4 182
Variations des primes, réserves, report à nouveau	6 586
Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	2
Autres variations	
Résultat de l'exercice	11 864
Variation des capitaux propres au cours de l'exercice	22 634
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant répartition	179 063

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2025	2024
Cadres	8	8
Autres :		
Total	8	8

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (En K€)

Sociétés	Capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette					
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)									
SCI 61 Monceau 9 RP des Champs Elysées Paris 8e	40 000	100	62 536	62 536	11 123		6 168	4 508	
CPPJ 9 RP des Champ: Elysées Paris 8e	3 682	95	68 899	68 899	8 183		6 471	(630)	
A. Total des filiales	43 682		131 436	131 436	19 306		12 639	3 878	
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)									
B. Total des participations									
C. Total des filiales et participations (A+B)	43 682		131 436	131 436	19 306		12 639	3 878	

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (En K€)**PRODUITS D'EXPLOITATION :**Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	23 326
Honoraires de gestion :	117
Charges et taxes incombant aux locataires :	1 321
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	299
Prestations de services :	86
Divers :	8

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	4 950
- charges liées au fonctionnement et au coût de financement de la société :	2 944

Honoraires des Commissaires aux comptes

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	105
Autres honoraires	
TOTAL	105

PRODUITS FINANCIERS :

Il s'agit essentiellement des produits de l'avance en compte courant consentie aux filiales pour 612 K€.

CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts à taux variable et couverture, intérêts à taux fixe) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 6 569 K€.

IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE**Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés**

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale

Nom	GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT
Siège	9 Rond Point des Champs Elysées 75008 Paris
N° d'identification si entité française	400 628 079
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	9 Rond Point des Champs Elysées 75008 Paris

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités dans l'ensemble visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale

Nom	Néant
Siège	
N° d'identification si entité française	
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	

ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Hypothèques légales et conventionnelles au profit de la BNP (a)	143 100				143 100
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	49				49
a) en sus, compte de produits, intérêts non payés					
TOTAL	143 149				143 149

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Cautions bancaires des locataires	8 087				8 087
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
TOTAL	8 307				8 307

OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)

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

Au 31 décembre 2025, les couvertures engagées sont les suivantes :

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2025
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000	(48,9)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(55,7)
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(82,2)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(475,1)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(168,0)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(278,8)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(214,4)
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(99,6)
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000	(118,3)
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2026	40 000	25,2
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2027	30 000	82,3
Echange de conditions d'intérêts	18/11/2025	18/11/2026	15 000	6,9
Echange de conditions d'intérêts	05/12/2025	05/12/2026	10 000	2,7
TOTAL			185 000	(1 424)

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)

	2025	2024
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net	11 864	18 725
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :</i>		
+/- Amortissements et provisions	2 246	6 248
- Plus values de cessions nettes d'impôts	(1)	
- QP des subventions d'investissement virée au résultat		
Marge brute d'autofinancement (MBA)	14 110	12 477
Flux net de trésorerie généré par l'activité		
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(2 502)	1 356
- Variation des stocks		
- Variation des créances d'exploitation	(1 640)	(121)
+ Variation des dettes d'exploitation	862	1 234
- Variation des autres créances liées à l'activité		
+ Variation des autres dettes liées à l'activité		
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	16 612	13 833
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
- Acquisitions d'immobilisations	108 122	9 085
+ Cessions d'immobilisations nettes d'impôts	8 392	
+/- Variation des créances et dettes sur immobilisations	(1 006)	(911)
= Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(100 736)	(9 996)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
- Dividendes versés	14 252	13 770
+/- Incidence des variations de capital	25 020	
+ Emission d'emprunts	85 863	49 353
- Remboursement d'emprunt	13 000	36 421
+ Subventions d'investissement reçues		
= Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	83 631	(839)
Variation de trésorerie	(493)	2 998
Trésorerie à l'ouverture	(1 044)	(4 042)
Trésorerie à la clôture	(1 537)	(1 044)

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT (en K€)

BILAN ACTIF

(En K€)

	Brut	Amort.	Net 2024	Net 2023
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits similaires	29	23	6	11
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	29	23	6	11
Immobilisations corporelles				
Terrains	122 930	12	122 918	114 189
Constructions	100 023	34 021	66 002	44 106
Installations techniques, mat. et outillage industriels	19	16	3	4
Autres immobilisations corporelles	96	83	12	19
Immobilisations en cours	107		107	17 502
Avances et acomptes				2 650
Total immobilisations corporelles	223 175	34 132	189 043	178 470
Immobilisations financières				
Autres participations	131 436		131 436	131 436
Créances rattachées à des participations	27 977		27 977	23 046
Autres titres immobilisés				
Prêts	8		8	14
Autres immobilisations financières	387	1	386	369
Total immobilisations financières	159 808	1	159 807	154 864
ACTIF IMMOBILISE	383 012	34 156	348 856	333 346
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	13 181	1 059	12 122	12 581
Autres créances	492		492	589
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	13 673	1 059	12 614	13 170
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières				
Disponibilités	45		45	130
Total disponibilités et divers	45		45	130
Charges constatées d'avance	335		335	297
ACTIF CIRCULANT	14 052	1 059	12 994	13 597
TOTAL GENERAL	397 064	35 214	361 850	346 943

BILAN PASSIF

(En K€)

			2024	2023
Capital social ou individuel	Dont versé :	41 820	41 820	41 820
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			76 340	76 340
Écarts de réévaluation				
Réserve légale			4 182	4 108
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées			8	8
Autres réserves			9 013	9 065
Report à nouveau			10	10 397
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			18 725	3 405
Total situation nette			150 098	145 143
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées			6 331	6 329
CAPITAUX PROPRES			156 429	151 472
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			193 702	181 700
Emprunts et dettes financières divers			4 877	7 031
TOTAL DETTES FINANCIERES			198 579	188 730
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			416	362
Dettes fiscales et sociales			2 553	2 270
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION			2 969	2 632
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			1 292	2 401
Autres dettes			2 581	1 708
TOTAL DETTES DIVERSES			3 873	4 109
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES			205 421	195 471
TOTAL GENERAL			361 850	346 943

COMPTE DE RESULTAT

(En K€)

	France	Export	Net 2024	Net 2023
Production vendue de biens				
Production vendue de services	20 705	4	20 709	19 565
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	20 705	4	20 709	19 565
Subventions d'exploitation			6	7
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			8 093	2
Autres produits			5	9
Total des produits d'exploitation			28 814	19 583
Autres achats et charges externes			1 808	1 930
Impôts, taxes et assimilés			875	877
Salaires et traitements			571	507
Charges sociales			307	279
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 660	1 657
Dotations aux provisions sur immobilisations				7 213
Dotations aux provisions sur actif circulant			174	167
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges d'exploitation			110	100
Total des charges d'exploitation			5 506	12 730
RESULTAT D'EXPLOITATION			23 308	6 853
Produits financiers				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			754	700
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			27	
Total des produits financiers			781	700
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions			1	
Intérêts et charges assimilées			5 363	3 450
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières			5 364	3 450
RESULTAT FINANCIER			(4 583)	(2 750)
RESULTAT COURANT			18 725	4 104
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital			30	7
Reprises sur provisions et transferts de charges			12	12
Total des produits exceptionnels			42	18
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			12	44
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			14	659
Total des charges exceptionnelles			26	703
RESULTAT EXCEPTIONNEL			16	(685)
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices			16	13
TOTAL DES PRODUITS			29 637	20 302
TOTAL DES CHARGES			10 912	16 896
BENEFICE ou PERTE			18 725	3 405

3.2.4 Résultat des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2021	2022	2023	2024	2025
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) capital social (€)	41 075 296	41 075 296	41 820 197	41 820 197	46 002 217
b) nombre d'actions émises	6 733 655	6 733 655	6 855 770	6 855 770	7 541 347
c) nombre d'obligations convertibles en actions	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
II - Résultat global des opérations effectives					
a) chiffres d'affaires hors taxes	18 093 662	18 015 188	19 565 465	20 709 367	25 157 705
b) bénéfice courant avant impôt, amortissements et provisions	11 411 753	12 651 665	13 140 364	12 493 309	14 126 199
c) impôts sur les bénéfices	9 383	12 492	13 429	15 904	16 479
d) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	19 257 586	8 922 881	3 405 442	18 725 159	11 863 453
e) montant des dividendes distribués	6 729 905	8 748 631	18 305 271	13 770 255	14 251 981
III - Résultat des opérations réduit à une action					
a) bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	2,47	1,86	1,91	1,82	1,87
b) bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2,86	1,33	0,50	2,73	1,57
c) dividende versé à chaque action	1,00	1,30	2,72	2,01	2,08
IV - Personnel					
a) nombre de salariés	7,0	7,0	8,0	8,0	8,0
b) montant des salaires et traitements(€)	437 190	456 524	506 677	571 060	607 791
c) montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc) (€)	231 335	246 266	279 250	307 229	313 952

3.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

BM&A
11 rue Laborde
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société

IMMOBILIERE DASSAULT SA

9 Rond-point des Champs-Elysees - Marcel Dassault
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changements liés à la réglementation comptable » de la note 8. « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

(Paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « 8. Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels et du paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « 13. Explications concernant certains postes du bilan »)

Risque identifié :

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 292 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 63,8% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la « valeur vénale » des actifs. La note « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur vénale des immeubles. Lorsque la valeur vénale à la clôture est inférieure à la valeur comptable des immeubles, une dépréciation est constatée.

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

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de l'évaluation des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée :

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

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

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2025 et afin de rationaliser l'évaluation globale du portefeuille et les valeurs d'expertise des actifs.

Nous avons réalisé avec nos experts en évaluation immobilière une revue critique des valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.

Enfin, nous avons procédé à la vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur conformément aux principes comptables, par comparaison de la valeur nette comptable des actifs aux valeurs vénales retenues, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participation

(Paragraphe « Participations » de la note « 8. Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié :

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable des titres de participations s'élève à 131,4 millions d'euros, soit 28,7 % de l'actif de la société. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure au coût d'acquisition des titres, une dépréciation est constatée.

L'estimation de cette dépréciation requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participations comme un point clé de l'audit en raison de leur montant, du degré de jugement de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation.

Réponse d'audit apportée :

Nous avons procédé à la vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction compte tenu des activités des participations détenues.

Nous avons également comparé la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net réévalué des sociétés concernées et vérifié, le cas échéant, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité, pour l'évaluation des sociétés foncières.

Nous avons procédé par sondage à la vérification que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées et contrôlé que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué sont estimés à partir des valeurs vénales, déterminées par la direction avec l'assistance d'experts immobiliers, des actifs immobiliers détenus par ces entités.

Enfin, nous avons procédé à la vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation le cas échéant, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA par votre assemblée générale du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 14 mai 2024 pour le cabinet BM&A.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 8^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet BM&A dans la 2^{ème} année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit & des risques - RSE

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

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

Nous fournissons également au Comité d'audit & des risques - RSE la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit & des risques des risques - RSE pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 4 mars 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

BM&A
Marie-Cécile MOINIER

4. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 6 du Code de commerce, le Conseil de surveillance présente à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

En 2006, la Société a pris la forme d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance. Cette structure de gouvernance duale permet de dissocier clairement les pouvoirs de gestion des pouvoirs de contrôle et assure ainsi une bonne gouvernance de la Société.

4.1 Code de gouvernement d'entreprise : Code MiddleNext

Le Conseil de surveillance de la Société a adopté, lors de sa réunion du 6 décembre 2010, le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites établi par MiddleNext en décembre 2009 et modifié en septembre 2016 et septembre 2021 (ci-après le « Code MiddleNext ») qu'il considère adapté à la taille et à la structure de l'actionnariat de la Société. Le Code MiddleNext peut être consulté sur le site de MiddleNext (www.middlenext.com).

La Société respecte l'ensemble des recommandations du Code MiddleNext qu'elle considère lui être applicables et le Conseil de surveillance a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext. Le règlement intérieur suit les évolutions du Code MiddleNext.

Les recommandations n°16 à 21 du Code MiddleNext concernant les informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, la préparation de la succession des dirigeants, le cumul d'un contrat de travail avec un mandat social, les indemnités de départ, les régimes de retraite supplémentaire et les stock-options et attributions gratuites d'actions ne sont pas applicables à la Société.

En effet, les dirigeants mandataires sociaux ne reçoivent pas de rémunération de la part de la Société (paragraphe 4.4 du DEU). Les membres du Directoire exerçant d'autres fonctions au sein de l'actionnaire majoritaire Groupe Industriel Marcel Dassault, la préparation de la succession des dirigeants n'est donc pas traitée au niveau de la Société et par ailleurs la dépendance opérationnelle est minimale du fait de la possibilité de recourir à des prestataires externes.

Par ailleurs, compte tenu de la structure de l'actionnariat de la Société et du nombre peu significatif de votes négatifs exprimés en assemblée générale, l'analyse du vote des minoritaires (préconisée par la recommandation n°14) apparaît comme peu pertinente.

4.2 Directoire

4.2.1 Composition du Directoire

Au 31 décembre 2025, le Directoire se constitue de quatre membres dont le mandat a été renouvelé pour 4 ans en mai 2022.

Le Conseil de surveillance du 4 mars 2026 a renouvelé par anticipation le mandat des membres du Directoire pour 4 ans.

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

né le 17 mars 1960

Président et membre du Directoire

Date de première nomination : 29 juin 2006

Echéance du mandat en cours : 11 mai 2026

renouvelé par anticipation pour 4 ans : 2030

Expertise et expérience professionnelle :

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, ancien élève de l'Ecole Normale Supérieure et de l'Ecole Nationale d'Administration, est Inspecteur des finances Honoraire.

Conseiller Technique du Cabinet du Premier Ministre de 1993 à 1995, il a ensuite exercé des fonctions de direction dans le groupe AXA puis HSBC France, avant de rejoindre en 2005 Groupe Industriel Marcel Dassault, dont il est le Directeur Général.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Directeur Général de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS) (ci-après « GIMD »)
Représentant de GIMD, président de Financière Dassault (SAS)
Représentant de GIMD, président de Dassault Real Estate (SAS)
Représentant de GIMD, président de Dassault Invest 2 (SAS)
Représentant de GIMD, président de Dassault Invest 3 (SAS)
Directeur Général de Rond Point Investissements (SAS)
Directeur Général de Dassault Wine Estates (SAS)
Président de Société d'Exploitation des Vignobles Dassault (SAS)
Membre du Comité Stratégique de HCV Vignobles (SAS)
Président du Conseil d'administration de C.P.P.J. (SA)
Administrateur de Dassault Médias (SAS)
Administrateur de Groupe Figaro (SAS)
Administrateur de CCM Benchmark Group (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Les Maisons du Voyage (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Particulier et Finances Editions (SAS)
Représentant permanent de GIMD au Conseil d'administration d'Artcurial (SA)
Représentant permanent de Dassault Invest 2 au Comité de surveillance de Collector Square (SAS)
Représentant permanent de GIMD au Conseil de surveillance de Rothschild & Co (SCA)
Représentant permanent de GIMD au Conseil d'administration de Dassault Systèmes (SE)
Président du Comité de gouvernance de La Maison Partners (SAS)
Président de Val de Grace Investissement (SAS)
Gérant de la SCI OMBC (SC)
Gérant du Groupement Forestier des Bois de Torcy (GF)

ETRANGER

Administrateur Délégué de Sitam Belgique (Belgique)
Administrateur, Président et Secrétaire de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)
Représentant de GIMD, président du Conseil d'administration de Sitam Luxembourg (Luxembourg)
Président du Conseil de surveillance de La Maison (Luxembourg)
Administrateur Délégué de Sitam SA (Suisse)
Administrateur et Vice-Président de Dasnimmo SA (Suisse)
Administrateur Délégué de Sitam Ventures SA (Suisse)
Administrateur de Cendres & Métaux Holding SA (Suisse)
Chairman of the board et Chief Executive Officer de Sitam America (USA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Représentant de Financière Dassault, censeur de Mandarine Gestion (SA)
Co-gérant de Rond Point Investissements (EURL)
Membre du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Les Maisons du Voyage (SA)
Président de Financière de Tourville (SAS)
Président de Dassault Real Estate (SAS)
Président de Dassault Invest 2 (SAS)
Président de Dassault Invest 3 (SAS)
Président de Financière Dassault (SAS)
Gérant de la SCI Fenoux-Groult (SC)

ETRANGER

Président du Conseil d'administration de Sitam Luxembourg (Luxembourg)
Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)

Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY

née le 9 novembre 1965

Directeur Général et Membre du Directoire

Date de première nomination : 10 septembre 2014

Echéance du mandat en cours : 11 mai 2026
renouvelé par anticipation pour 4 ans : 2030

Expertise et expérience professionnelle :

Madame Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY, membre de la RICS, est titulaire d'un diplôme de 3^{ème} cycle de l'Institut Supérieur de Gestion. En 2011, elle avait rejoint Crédit Foncier Immobilier en qualité de Directeur du département Conseil et Audit, après avoir été Directeur Général Adjoint en charge de la Direction du Conseil de AD Valorem Expertise. Elle a également tenu des postes de Directeur général chez Expertise et Valorisation Foncière et de Directeur du Développement chez Cogetom. Elle a débuté sa carrière chez Bourdais, comme associée de Bourdais Consultants Associés jusqu'en 1995. Elle est actuellement Directrice Immobilier de Groupe Industriel Marcel Dassault. Elle a été nommée Directeur Général de C.P.P.J. le 26 novembre 2018.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Directeur Général et administrateur de C.P.P.J. (SA)
Gérant de SCI 61 Monceau (SC)
Gérant de SCI 101 Abbé Groult (SC)
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni III (SCA)
Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni & Associés (SCA)

ETRANGER

Administrateur et Directrice Générale de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)
Gérant de DRE Belgium (Belgique)
Co-gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Représentant de DRE Trebol de Diagonal en tant qu'observateur de Elaia Investment Spain (Espagne)
Membre du Comité stratégique de Rockaway Invest (Espagne)
Représentant de Sitam Luxembourg au Comité stratégique de Anama (Luxembourg)
Représentant de Financière Dassault au Comité d'investissement de LLC Real Estate Fund II SCA (Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Advenis (SA)
Représentant permanent de Financière Dassault, administrateur de OPCI Lapillus II (SAS)
Gérant de SCI 23-25 Provence (SC)

Carole FIQUEMONT

née le 3 juin 1965

Membre du Directoire

Date de première nomination : 11 mai 2011

Echéance du mandat en cours : 11 mai 2026
renouvelé par anticipation pour 4 ans : 2030

Expertise et expérience professionnelle :

Entrée dans le groupe Dassault en 1997, Madame Carole FIQUEMONT exerce les fonctions de secrétaire général de Groupe Industriel Marcel Dassault. A ce titre, elle est notamment responsable et animatrice des comptabilités et comptes consolidés, fiscalité, corporate, négociation des opérations d'investissements ou de désinvestissements.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Administrateur de C.P.P.J. (SA)
Administrateur de Artcurial (SA)
Administrateur de Figaro Classifieds (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Les Maisons du Voyage (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SAS)
Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)
Membre du Comité Stratégique de HCV Vignobles (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de Trigano (SA)
Gérant de SCI DEFI (SC)

ETRANGER

Administrateur de Sitam Luxembourg SA (Luxembourg)
Co-Gérant de DRE Trebol de Diagonal (Espagne)
Administrateur de Sitam SA (Suisse)
Administrateur de Dasnimmo SA (Suisse)
Administrateur de Sitam Ventures SA (Suisse)
Secretary et Director de Sitam America Corp. (USA)
Director de 275 Sacramento Street LLC (USA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Conseil de surveillance de Rubis (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Les Maisons du Voyage (SA)
Membre du Conseil de surveillance de Marco Vasco (SA)
Administrateur de Figaro Classifieds (SA)
Gérant puis liquidateur de Dassault Investissement (SARL)

Josée SULZER

née le 12 avril 1961

Membre du Directoire

Date de première nomination : 29 juin 2006

Echéance du mandat en cours : 11 mai 2026
renouvelé par anticipation pour 4 ans : 2030

Expertise et expérience professionnelle :

Madame Josée SULZER, entrée dans le groupe Dassault en 1994, exerce les fonctions de Directeur des affaires financières et des participations du Groupe Industriel Marcel Dassault. A ce titre, elle recherche et propose des investissements. Elle gère les actifs financiers sur les marchés cotés et représente les intérêts du groupe dans les opérations de private equity. Elle est l'interlocutrice des établissements financiers et sociétés de gestion.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Administrateur de C.P.P.J. (SA)
Membre du Comité de surveillance de Financière Dassault (SAS)
Membre du Comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)
Représentant de Financière Dassault membre du comité de surveillance de Founders Future (SAS)
Représentant de Financière Dassault membre du comité de surveillance de Armen Invest (SAS)
Président de L3JFriedland (SASU)
Représentant de L3JFriedland administrateur de Qualium Investissement (SAS)

ETRANGER

Membre du Collège de Gérance de la Maison ITF 2 GP (Luxembourg).
Administrateur de Sitam Luxembourg (Luxembourg)
Treasurer et Director de Sitam America Corp. (USA)
Membre du Comité stratégique de Rockaway Invest (Espagne)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Mandarine Gestion (SA)
Président de DCLM (SAS)
Membre du Conseil de surveillance de UBS La Maison de Gestion (SAS)

4.2.2 Fonctionnement du Directoire

Selon les statuts de la Société, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance pour une durée de quatre ans et sont rééligibles. Ces membres doivent être des personnes physiques, mais ne sont pas obligatoirement choisis parmi les actionnaires.

Président du Directoire

Le Conseil de surveillance nomme un Président parmi les membres du Directoire.

Cette qualité a été conférée à Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, lors de la réunion du Conseil de surveillance du 29 juin 2006, puis son mandat a été renouvelé les 1^{er} juin 2010, 14 mai 2014, 3 mai 2018, 11 mai 2022 et 4 mars 2026.

Aux termes de la loi, le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers et exerce tous les pouvoirs appartenant au Directoire dans sa collégialité. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte au Conseil de surveillance au moins quatre fois par an dans un rapport trimestriel et à l'Assemblée générale des actionnaires dans le rapport de gestion.

Répartition des tâches au sein du Directoire

Les différentes tâches du Directoire sont réparties entre ses membres de la manière suivante :

POSTE	TITULAIRE DU POSTE	RESPONSABILITES
Président du Directoire	Olivier COSTA DE BEAUREGARD	- Coordination générale de la vie sociale - Direction des travaux du Directoire
Membre du Directoire et Directeur général	Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	- Direction immobilière - Elaboration et suivi des projets d'investissement - Suivi du personnel immobilier
Membre du Directoire	Josée SULZER	- Relations avec les autorités de marché, les établissements financiers et les investisseurs, - Responsable du financement de la Société
Membre du Directoire	Carole FIQUEMONT	- Coordination de la vie sociale sur délégation du Président du Directoire - Supervision comptable, fiscale et juridique

Délibérations du Directoire

Les membres du Directoire sont convoqués aux séances par tous moyens y compris verbalement, par le Président ou deux de ses membres.

En cas d'absence du Président, le Directoire choisit un président de séance parmi les membres présents.

L'article 13 des statuts de la Société prévoit que pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des membres du Directoire est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des membres, la voix du président de séance étant prépondérante.

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

4.2.3 Rôle du Directoire

Attributions

Les pouvoirs du Directoire sont ceux qui lui sont conférés par la loi. Il détermine notamment les orientations de l'activité de la Société conformément à son intérêt et en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Pouvoirs généraux :

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires.

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

Certaines opérations prévues à l'article 14.2 des statuts de la Société, dont la liste est reprise dans le paragraphe ci-dessous, sont soumises à l'accord préalable du Conseil de surveillance.

Le Directoire a la faculté de déléguer une partie de ses pouvoirs qu'il jugera utile.

Pouvoirs spéciaux :

Le Directoire est habilité pour prendre les mesures nécessaires au bon fonctionnement des assemblées d'actionnaires.

Limitations apportées aux pouvoirs du Directoire

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi notamment aux articles L. 225-68 et L. 225-86 du Code de commerce, les statuts peuvent prévoir que pour certains actes importants le Directoire doit obtenir préalablement l'autorisation du Conseil de surveillance.

Cette procédure a été prévue, dans les statuts de la Société, pour les opérations suivantes :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier,
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation,
- créer une filiale, adhérer à un GIE,
- constituer des cautions, avals ou autres garanties ou sûretés,
- contracter des emprunts et prêts au-delà d'une somme de 200.000 € par opération,
- convoquer les actionnaires en assemblées générales à l'effet de statuer sur la désignation de membres du Conseil de surveillance.

Le Directoire doit également soumettre pour approbation au Conseil de surveillance :

- le budget annuel et les documents de gestion prévisionnelle,
- toute proposition de distribution de dividendes aux actionnaires.

4.3 Conseil de surveillance

4.3.1 Composition du Conseil de surveillance

Selon les statuts de la Société, le Conseil de surveillance est composé de trois à dix-huit membres, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Ils sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire, pour une durée de six ans au plus et sont rééligibles.

Ces membres peuvent être des personnes physiques ou morales, et doivent obligatoirement détenir au moins cinquante titres de la Société.

Au 31 décembre 2025, le Conseil de surveillance est constitué de neuf membres.

Thierry DASSAULT

né le 26 mars 1957

Président du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2030

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2025 : 5.018 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Thierry DASSAULT exerce diverses fonctions dans les secteurs de l'électronique et de l'audiovisuel. Il investit dans les technologies émergentes et les secteurs de niche. Il est Directeur Général Délégué du Groupe Industriel Marcel Dassault et siège aux conseils de Dassault Aviation, Sitam Belgique, Dassault Médias (Le Figaro), Particulier et Finances Editions.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Directeur Général Délégué de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Administrateur de Dassault Aviation (SA)
Administrateur de Dassault Médias (SAS)
Administrateur de Groupe Figaro (SASU)
Membre du Conseil de surveillance de Le Particulier et Finances Editions (SAS)
Administrateur de Artcurial (SA)
Membre du Comité de surveillance de Taittinger CCVC (SAS)
Représentant permanent de TDH au Conseil d'administration de Wallix Group (SA)
Gérant de Goya (SC)
Gérant de TCBD & Fils (SC)
Gérant de TDH (SC)
Co-gérant de T&C Collection (SC)
Administrateur et secrétaire général de Fondation Serge Dassault
Vice-Président du comité de Direction de Fondation du Rein
Membre du comité stratégique de Youscribe (SAS)
Membre du comité de surveillance de Scarcell Therapeutics (SAS)

ETRANGER

Administrateur de Sitam Belgique (ex Dassault Belgique Aviation) (Belgique)
Administrateur de Royal Hotel, Winter & Gstaad Palace AG (Suisse)
Administrateur et Président du Conseil de Dassault Immobilier Canada Inc. (Dassault Real Estate Canada Inc.) (Canada)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Président et membre du Conseil de surveillance de Groupe Industriel Marcel Dassault (SAS)
Président et membre du Conseil de surveillance de Rond Point Immobilier (SAS)
Représentant permanent de la SC TDH au Conseil d'administration de TwoOnPark (SAS)
Président du Conseil d'administration de Keynectis (SA)
Gérant de Falke (SC)
Représentant permanent de TDH au Conseil de surveillance de If Research (SAS)
Représentant permanent de SC TDH au Conseil d'administration de Halys (SA)
Administrateur de CDEFQ
Administrateur de Fondation Recherche Alzheimer

ETRANGER

Néant

Aurélié HABERT

née le 18 février 1991

Représentant permanent de Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD), membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 14 mai 2024

Echéance du mandat en cours : 2030

Nombre de titres de la Société détenus par GIMD au 31/12/2025 : 4.170.224 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Titulaire d'un bachelor de l'Ecole Hôtelière de Lausanne ainsi que d'un master en entrepreneuriat à HEC Paris, Aurélié Habert a débuté sa carrière chez Accor au sein de l'équipe Disruption & Growth en tant que responsable d'investissements. Depuis 2020, elle est lead product manager chez Theodo, un Cabinet de conseil et de réalisation IT.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Gérante de HDH (SC)
Directeur général de Koodenvoi (SAS)
Administratrice d'Artcurial (SA)
Administratrice du Fonds de dotation Jeunes et Innovant
Présidente de AD Astra (Fondation)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Néant

ETRANGER

Néant

Vincent DASSAULT

né le 17 juillet 1993

Membre du Conseil de surveillance

Date de nomination : 14 mai 2024

Echéance du mandat en cours : 2030

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2025 : 55 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Après un premier master de Génie civil à Imperial College, Vincent Dassault passe par l'entrepreneuriat en fondant une agence représentant des artistes dans une quinzaine de pays, puis par le management et la stratégie en participant au lancement de la fondation Epic avant de terminer chez Vinci comme conducteur de travaux. Après avoir mené à bien sa mission sur deux grands hôtels de prestige, il entame un master d'architecture à Harvard pour combiner les compétences extraites de ses expériences. Il gère aujourd'hui son agence et a lancé un média lié aux différents modèles de pratique de l'architecture dans le monde.

Anne-Camille de FROISSARD

née le 1^{er} octobre 1987

Représentant permanent de Peugeot Invest Assets, membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique

Date de première nomination : 3 mai 2018

Echéance du mandat en cours : 2030

Nombre de titres de la Société détenus par Peugeot Invest Assets au 31/12/2025 : 1.494.093 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Anne-Camille de Froissard a rejoint l'équipe d'investissement de Peugeot Invest en 2017. Elle a débuté sa carrière dans le private equity en 2010 au sein de l'entité Fonds propres du groupe Caisse des Dépôts (CDC), avant de rejoindre Aquila Asset Management en tant qu'analyste financière Immobilier en 2013, puis AXA Investment Managers Real Assets en tant que Fund analyst en 2015. Anne-Camille est diplômée de l'ESSEC, et est titulaire d'une Licence de Droit et d'un MBA de l'université NTU de Singapour.

Jean-Baptiste DUZAN

né le 7 septembre 1946

Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques - RSE

Date de première nomination : 18 mars 2019

Echéance du mandat en cours : 2028

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2025 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Jean-Baptiste DUZAN, né en 1946, est diplômé de l'Ecole Polytechnique. Il a commencé sa carrière en 1970 à la Citibank, puis l'a poursuivie en entrant chez Renault où il a occupé plusieurs fonctions à partir de 1982 : Directeur des Services Financiers de Renault VI, Directeur Financier de DIAC, Directeur des Affaires Financières de Renault et Directeur du Projet Véhicule Safrane. A partir de 1992, il devient membre du Comité de Direction de Renault et occupe la fonction de Directeur des achats et Chairman et fondateur de Renault Nissan Purchasing Organization puis Group Controller. Il est rattaché à partir de 2003 au CEO Carlos Ghosn et est administrateur et président du Comité des comptes et de l'audit de Renault Credit International. A compter de 2009, il devient consultant indépendant et est nommé membre du Conseil d'administration (et du comité des comptes et de l'audit) de AB Volvo et du Conseil d'administration de Nissan. Entre 2011 et 2015, il occupe aussi la position de senior advisor de Lazard Frères. Depuis 2016, outre la gérance de sa société Duzan Conseil, il est Directeur Général d'Horizon, holding familiale d'Henri Seydoux.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Gérant de T&C Collection (SC)
Président de Vague Studio (SAS)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Néant

ETRANGER

Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Néant

ETRANGER

Director de FFP US Investments 1 Inc. (USA)
Director de Peugeot Invest US Inc. (USA)
Director de FFP US CC Inc. (USA)
Director de FFP US Stovall Inc. (USA)
Director de FFP US SRL Inc (USA)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Néant

ETRANGER

Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS au 31.12.2025

FRANCE

Directeur général de Horizon (SAS),
Directeur général de Horizon Immobilier (SAS)
Directeur général de Horizon Tableaux (SAS)
Directeur général de Horizon Monceau (SAS)
Président de Duzan-Conseil (SAS)

ETRANGER

Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'investissement de La Maison (Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Agricoool (SA)
Administrateur de Sigfox (SAS)

ETRANGER

Membre du Conseil d'administration de ab Volvo
Membre du Conseil d'administration de Nissan
Président de la Fondation de l'Alliance Renault-Nissan

Benoît FOURNIAL

né le 8 juillet 1956

Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et Président du Comité d'audit et des risques - RSE

Date de première nomination : 31 août 2006

Echéance du mandat en cours : 2030

Nombre de titres de la Société détenus personnellement
31/12/2025 : 314 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Benoît FOURNIAL, ESSEC, IEP de Paris, ENA. Auditeur puis conseiller référendaire à la Cour des Comptes de 1984 à 1988, il a occupé successivement de 1988 à 1996 les fonctions de Responsable des marchés obligataires, de Directeur des Programmes et des comptes, d'adjoint au Responsable de la Direction centrale des Finances du Groupe Crédit Lyonnais et celle de Directeur Général d'Axa Immobilier de 1997 à 1999. Après avoir été Président du Directoire du groupe Saggel de 1999 à 2004, créé sous son impulsion, il est depuis 2005 consultant et administrateur indépendant. Il préside plusieurs comités d'audit de sociétés immobilières et financières.

Muriel AUBRY

née le 30 novembre 1962

Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques - RSE

Date de première nomination : 19 mai 2015

Echéance du mandat en cours : 2027

Nombre de titres de la Société détenus personnellement
au 31/12/2025 : 68 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Muriel AUBRY est une professionnelle de l'immobilier reconnue. Après une expérience de 21 ans dans le groupe Bouygues, elle a été pendant 8 ans Directeur Immobilier du groupe AG2R La Mondiale, où elle a géré un important patrimoine immobilier diversifié, puis Directrice des investissements de la Foncière Tertiaire d'Icade. Elle est Présidente d'Icônes SAS.

Anne-Sophie MAISONROUGE

née le 24 juin 1966

Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques - RSE

Date de première nomination : 3 mai 2016

Echéance du mandat en cours : 2028

Nombre de titres de la Société détenus personnellement
au 31/12/2025 : 50 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Anne-Sophie MAISONROUGE, HEC, a débuté sa carrière chez Pierre et Vacances. Elle a ensuite rejoint Unibail-Rodamco, en qualité d'asset manager, avant d'être nommée directrice générale chez Altarea Cogedim, où elle a développé la filiale de gestion et d'asset management de centres commerciaux. Elle est la fondatrice de Terranae, prestataire en immobilier commercial, immobilier d'entreprise et sites logistiques.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Président de Compagnie de Romas (SAS)
Membre du Conseil d'administration de Ginkgo (SICAV)
Gérant de SCI Romas Rousselet (SC)
Gérant de SSU (SC)
Représentant permanent de Compagnie de Romas au sein du Conseil de surveillance de Emeria SAS (ex Foncia Management) et Président du Comité d'audit
Membre du Comité de surveillance et Président du Comité d'audit de New Primonial Holding

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Kereis (ex Hestia Holding) (SAS)
Président du Conseil de surveillance de Kereis (ex Hestia Holding) (SAS)

ETRANGER

Néant

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Président de Icones (SAS)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Administrateur de Zublin Immobilière France (SA)

ETRANGER

Représentant permanent de Icônes SAS au Conseil d'administration de Banimmo (Belgique)

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Présidente de ASM Participations (SAS), elle-même Présidente de TERRANAE (SAS)
Co Gérante de SCI Matmax (SCI)
Co Gérante de SCI Masophie (SCI)
Gérante de ASM Opérations (SARL)

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Néant

ETRANGER

Néant

Florence DOURDET

née le 31 juillet 1965

Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques - RSE

Date de première nomination : 14 mai 2024

Echéance du mandat en cours : 2030

Nombre de titres de la Société détenus personnellement au 31/12/2025 : 68 actions

Expertise et expérience professionnelle :

Depuis janvier 2014, Florence Dourdet dirige le pôle immobilier de l'Union Notariale Financière en qualité de directeur général délégué d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS, filiale du groupe UNOFI, qui gère un patrimoine immobilier de près de 3,5 milliards d'euros, détenu par la SCPI NOTAPIERRE et les SCI de la compagnie Unofi-Assurances. Réparti sur l'ensemble du territoire national, ce patrimoine représente plus de 992 000 m² pour 159 immeubles.

De 1998 à 2006, elle a été directrice des investissements immobiliers d'entreprise de la Française AM (ex UFG), puis de 2006 à 2013, directrice de l'asset management de la SOVAFIM (SA détenue à 100% par l'Etat). Florence Dourdet est diplômée d'un DESS de droit de l'urbanisme et de la construction. Elle est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier et administratrice de l'ASPIIM.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Directrice générale délégué non administrateur UNOFI -GESTION D'ACTIFS (SA)
Directrice du pôle immobilier du groupe Unofi
Représentante de la SA UNOFI-GESTION D'ACTIFS, associée de la SCI UNOFIMMO
Représentante de la SA UNOFI-GESTION D'ACTIFS, associée de la SCI UNOFI-IMMOCAP
Représentante de la SA UNOFI-GESTION D'ACTIFS, associée de la SCI UNOFI-GALVANI
Représentante de la SA UNOFI-GESTION D'ACTIFS, associée de la SCI UNOFI-AVIMMO
Représentante de la SA UNOFI-GESTION D'ACTIFS, associée de la SCI CAPAVEN
Représentante de la SCPI NOTAPIERRE, associée unique de la SCI SILKY WAY
Administratrice de l'association ASPIIM

ETRANGER

Néant

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

Néant

ETRANGER

Néant

Synthèse de la composition du Conseil de surveillance

Prénom, nom et titre	Membre indépendant	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'audit et des risques - RSE	Comité stratégique
Thierry DASSAULT * <i>Président et membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2030		
GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT représentée par Aurélie HABERT* <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2024	2030		
Vincent DASSAULT* <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2024	2030		
PEUGEOT INVEST ASSETS représentée par Anne-Camille de FROISSARD <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2018	2030		Membre
Jean Baptiste DUZAN, <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Non	2019	2028	Membre	Membre
Benoît FOURNIAL <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2006	2030	Président	Membre
Muriel AUBRY <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2015	2027	Membre	
Anne-Sophie MAISONROUGE <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2016	2028	Membre	
Florence DOURDET <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Oui	2024	2030	Membre	

* Thierry DASSAULT, Aurélie HABERT et Vincent DASSAULT font partie de la famille DASSAULT

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

La Société, ayant pris connaissance des dispositions des articles L. 225-69 et L. 22-10-3 du Code de commerce relatives à la représentation équilibrée des hommes et des femmes dans la composition du Conseil de surveillance, respecte ce principe de représentation équilibrée. La proportion des femmes membres du Conseil de surveillance s'élève à 56%.

Indépendance

En vue d'appliquer la recommandation n°3 du Code MiddleNext relative à la composition du Conseil de surveillance et à la présence de membres indépendants, la situation de chaque membre a été examinée par le Conseil de surveillance au regard des critères du Code MiddleNext repris dans le règlement intérieur pour déterminer la qualification de membre du Conseil de surveillance indépendant.

Trois membres du Conseil de surveillance représentent directement les intérêts de la famille DASSAULT. Madame Anne-Camille de FROISSARD représente les intérêts de PEUGEOT INVEST ASSETS et Monsieur Jean-Baptiste DUZAN ceux du groupe HORIZON.

Quatre membres du Conseil de surveillance sont considérés par le Conseil de surveillance comme indépendants au sens du Code MiddleNext et favorisent la bonne gouvernance du Conseil de surveillance s'agissant de personnes étrangères aux groupes DASSAULT, PEUGEOT INVEST ASSETS et HORIZON.

Monsieur Benoît FOURNIAL et Mesdames Muriel AUBRY, Anne-Sophie MAISONROUGE et Florence DOURDET apportent aux délibérations du Conseil de surveillance et à ses travaux toute leur expertise de membres indépendants et professionnels de l'immobilier.

Le Code MiddleNext recommande que le Conseil de surveillance accueille au moins deux membres indépendants. La Société considère qu'elle applique largement cette recommandation n°3 puisqu'elle en dispose du double.

Informations sur les membres du Conseil de surveillance

Conformément à la recommandation n°10 du Code MiddleNext, une information sur l'expérience et la compétence de chaque membre du Conseil de surveillance est communiquée lors de la nomination ou du renouvellement de chaque membre qui fait l'objet d'une résolution distincte et figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

En conformité avec la recommandation n°12 du Code MiddleNext, chaque membre du Conseil de surveillance de la Société reçoit une rémunération en fonction de son assiduité au Conseil de surveillance et aux comités spécialisés (Comité stratégique et Comité d'audit et des risques - RSE) le cas échéant. Le Conseil de surveillance du 23 novembre 2006 a décidé que la somme globale arrêtée par l'Assemblée générale est à répartir proportionnellement entre les membres présents à chaque réunion du Conseil de surveillance et des comités spécialisés.

Durée des mandats des membres du Conseil de surveillance

La recommandation n°11 du Code MiddleNext ne fixe pas de durée de mandat pour les membres du Conseil de surveillance. En revanche, il est recommandé que le Conseil de surveillance veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de la Société, dans les limites fixées par la loi.

Les membres du Conseil de surveillance de la Société sont nommés pour une durée légale de six ans conformément à l'article 16 des statuts. Cette durée est adaptée à l'activité et la stratégie de la Société.

La composition du Conseil de surveillance de la Société permet la réunion de compétences reconnues, notamment immobilières et financières, qui apportent une contribution de qualité lors des débats et des prises de décisions. La bonne gouvernance d'entreprise est assurée par cette diversité des compétences et des expériences des membres du Conseil de surveillance, leur disponibilité et leur implication.

4.3.2 Fonctionnement du Conseil de surveillance

Président et Vice-Président du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit un Président parmi ses membres.

Lors de sa réunion du 5 mars 2025, le Conseil de surveillance a élu Monsieur Thierry DASSAULT en qualité de Président du Conseil de surveillance.

Aux termes de la loi, le Président est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance du Conseil est présidée par le Vice-Président.

Lors de sa réunion du 4 mars 2026, le Conseil de surveillance a élu Monsieur Vincent DASSAULT en qualité de Vice-Président du Conseil de surveillance.

Fonctionnement et organisation du Conseil de surveillance

En application de son choix de se référer au Code MiddleNext, le Conseil de surveillance a adopté en 2011 un règlement intérieur complétant les règles de fonctionnement découlant de la loi et des statuts.

Ce règlement, mis à jour régulièrement, et pour la dernière fois le 5 mars 2025, portant, conformément à la recommandation n°9 du Code MiddleNext, notamment sur la composition, le rôle et le fonctionnement du Conseil de surveillance, les missions et le rôle du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques - RSE, les devoirs de ses membres, les modalités de protection des dirigeants sociaux et les règles de détermination de la rémunération de ses membres, est disponible au siège social de la Société.

Le Conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois par an et plus si l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président.

Pour leur permettre de préparer utilement les réunions et conformément à la recommandation n°4 du Code MiddleNext, le Président s'est efforcé de communiquer aux membres les documents et informations nécessaires trois jours au moins avant les séances par courrier postal et/ou électronique. De plus, le Président a fait suite aux demandes des membres portant sur l'obtention d'éléments complémentaires.

Un dossier développant chacune des questions mises à l'ordre du jour est remis à chaque membre du Conseil de surveillance préalablement à chaque réunion.

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

Délibérations du Conseil de surveillance

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

En cas d'absence du Président, le Conseil de surveillance est présidé par le Vice-Président.

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

Evaluation du Conseil de surveillance

Suivant la recommandation n°13 du Code MiddleNext et dans la poursuite des échanges de points de vue d'ores et déjà instaurés dans la pratique, la Société a adopté le principe d'une évaluation du Conseil de surveillance par ses membres indépendants en décembre 2010.

Le règlement intérieur organise les termes de cette évaluation.

Le fonctionnement du Conseil de Surveillance fait l'objet d'une évaluation annuelle au moment de l'arrêté des comptes. Celle-ci prend la forme d'une auto-évaluation sur la base d'un questionnaire remis à chacun des membres. Un membre du Conseil de surveillance indépendant assure la centralisation et la synthèse des réponses reçues.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni quatre fois. Le taux moyen de présence a été de 97,22 %.

4.3.3 Rôle du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. Les règles relatives au rôle du Conseil de surveillance sont fixées par la loi et les statuts de la Société.

Attributions du Conseil de surveillance

Les pouvoirs du Conseil de surveillance sont ceux qui lui sont conférés par la loi.

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

Il autorise les opérations prévues à l'article 14.2 des statuts de la Société, dont la liste est reprise au paragraphe 4.2.3 du DEU, qui sont soumises à son accord préalable.

Conformément aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce, il autorise également les conventions réglementées, et procède à l'examen annuel des conventions déjà autorisées. Conformément aux articles L. 22-10-29 et suivants du Code de commerce, il évalue annuellement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Une fois par trimestre, il entend le rapport d'activité du Directoire que ce dernier est tenu de lui présenter.

A toute époque de l'année, il opère les contrôles qu'il juge opportuns et se fait communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Après clôture de l'exercice social, il vérifie et contrôle les comptes annuels et consolidés et le rapport de gestion du Directoire et présente à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires un rapport sur le gouvernement d'entreprise ainsi que ses observations sur le rapport annuel du Directoire et sur les comptes de l'exercice.

4.3.4 Comités du Conseil de surveillance

Comité stratégique

Un Comité stratégique a été créé par décision du Conseil de surveillance du 31 août 2006, aux fins de faciliter le travail du Conseil de surveillance avec le Directoire et d'assister le Conseil de surveillance dans ses choix d'investissement et de stratégie, étant rappelé que le Directoire ne peut notamment réaliser les opérations suivantes sans l'autorisation préalable du Conseil de surveillance pour :

- acquérir ou céder par quelque mode que ce soit tout bien ou droit immobilier ;
- acquérir ou céder, en totalité ou partiellement, une participation ;
- créer une filiale, adhérer à un GIE.

Les membres du Comité stratégique sont chargés d'analyser les dossiers d'investissement proposés par le Directoire, afin d'émettre une recommandation à l'attention du Conseil de surveillance.

Au 31 décembre 2025, le Comité stratégique est composé de trois membres :

- Monsieur Benoît FOURNIAL
- Monsieur Jean-Baptiste DUZAN
- Peugeot Invest Assets représentée par Madame Anne-Camille DE FROISSARD

Le Comité stratégique ne s'est pas réuni au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Comité d'audit et des risques - RSE

Un Comité d'audit et des risques a été créé par décision du Conseil de surveillance du 12 novembre 2012. Le Conseil de surveillance du 14 mars 2022 a décidé que le Comité d'audit et des risques se réunirait également en formation RSE (Responsabilité Sociale et Environnementale).

Le Comité d'audit et des risques - RSE est constitué d'au moins trois membres indépendants choisis par le Conseil de surveillance en raison de leur compétence notamment en matière financière, comptable et immobilière.

Le Comité d'audit et des risques - RSE est composé des membres suivants :

- Monsieur Benoît FOURNIAL, Président
- Madame Muriel AUBRY
- Madame Anne-Sophie MAISONROUGE
- Monsieur Jean-Baptiste DUZAN
- Madame Florence DOURDET

Organisation du Comité d'audit et des risques - RSE

Le Comité d'audit et des risques se réunit avant chaque réunion du Conseil de surveillance dont l'ordre du jour comporte l'arrêté ou l'examen des comptes semestriels ou annuels et des comptes consolidés, et, le cas échéant, le bilan de la gestion financière ou de la présentation des comptes prévisionnels de l'exercice à venir.

Le Comité d'audit et des risques se réunit en formation RSE au moins deux fois par an.

Le Directoire communique au Comité d'audit et des risques - RSE tout document de nature à éclairer l'opinion de ses membres.

Missions du Comité d'audit et des risques

Le Comité d'audit et des risques assiste le Conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de l'activité de la Société.

Il assure plus particulièrement le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière, et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission en tenant compte des constatations et conclusion du Haut conseil du commissariat aux comptes ;
- du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- du processus d'appel d'offres des Commissaires aux comptes.

Il approuve la fourniture de services autres que la certification des comptes.

Il prend part à la procédure d'appel d'offre mis en œuvre pour la désignation des Commissaires aux comptes et il émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale. Il rend également compte de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

Il examine le plan de rotation des experts immobiliers et rencontre les experts au moins annuellement.

Il rend compte régulièrement au Conseil de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Plus particulièrement, le Comité d'audit et des risques devra :

Concernant la politique comptable et contrôle interne :

- procéder, avant l'examen des comptes annuels et des comptes consolidés par le Conseil de surveillance, à la revue de tous ces documents et présenter au Conseil de surveillance ses observations;
- s'assurer de la pertinence du choix des méthodes et des procédures comptable décidées par la Société et de vérifier leur juste application ;

- contrôler le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société ;
- s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle de données permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes annuels et des comptes consolidés de la Société.

Concernant le contrôle externe :

- soumettre au Conseil de surveillance des recommandations concernant les Commissaires aux comptes en vue de leur nomination ou de leur renouvellement par l'Assemblée générale des actionnaires, analyser et émettre un avis sur la définition, l'étendue et le calendrier de leur mission et leurs honoraires ; à cet égard, s'assurer de l'organisation d'une procédure de sélection, examiner le dossier d'appel d'offre, s'assurer de l'indication de critères de sélection transparents et non discriminatoires utilisés pour évaluer l'offre et la qualité, participer à l'oral de sélection et formuler une recommandation écrite à l'attention du Conseil de surveillance ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes, en approuvant les services autres que la certification des comptes, en examinant les mesures de sauvegarde prises par les Commissaires aux comptes, la déclaration d'indépendance des Commissaires aux comptes et le reporting des missions autres que la certification des comptes réalisées par les Commissaires aux comptes et leurs réseaux ;
- entendre les Commissaires aux comptes à l'issue de leurs travaux.

Concernant l'analyse et prévention des risques :

- analyser tout litige, y compris fiscal, de nature à avoir un impact significatif sur les comptes annuels et les comptes consolidés de la Société ou sur sa situation financière ;
- examiner l'exposition aux risques financiers significatifs de la Société ;
- examiner les expertises immobilières et entendre les experts à l'issue de leurs travaux ;
- vérifier l'application satisfaisante des contrôles internes.

Missions du Comité d'audit et des risques en formation RSE

Le Comité d'audit et des risques, réuni en formation RSE, examine les orientations liées à la RSE et le suivi de leur réalisation.

Il exerce notamment les missions suivantes :

- examiner les orientations liées à la politique de RSE du Groupe et suivre leur réalisation,
- Informer le Conseil de Surveillance des problématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) soulevées dans le cadre de l'activité du Groupe,
- examiner éventuellement les rapports rédigés en application des obligations légales et réglementaires dans le domaine de la RSE,
- examiner les engagements du Groupe en matière de RSE, au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs.

Le Comité d'audit et des risques - RSE s'est réuni deux fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Le taux moyen de présence à ce Comité a été de 100 %.

4.3.5 Déontologie des membres du Conseil de surveillance

En conformité avec la recommandation n°1 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société reprend dans son article 5 les dispositions relatives à la déontologie des membres du Conseil de surveillance.

Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil de surveillance, qu'elle soit membre du Conseil de surveillance ou représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de surveillance, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil de surveillance, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une

part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, et, d'autre part, la Société.

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

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

Devoir de diligence

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

Devoir de confidentialité et d'abstention

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil de surveillance est astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L.225-92 du Code de commerce, et doit en préserver strictement la confidentialité.

Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

A cet égard, un Code de Déontologie Boursière relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié et le manquement d'initié a vocation à rappeler les règles et définir les principes de fonctionnement relatifs à la politique de communication financière et à la prévention du risque d'initiés et ce, en conformité avec les valeurs de la Société, et pour objectif de sensibiliser l'ensemble des dirigeants et des collaborateurs de la Société et du Groupe sur leurs obligations en la matière mais également de prévenir toute mise en cause éventuelle de ces derniers, sur le fondement des prescriptions législatives et réglementaires applicables.

Participation au capital

Chaque membre du Conseil de surveillance est actionnaire à titre personnel.

4.4 Rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce et à la position-recommandation AMF n°2021-02 créée le 8 janvier 2021 et modifiée le 28 juillet 2023 - Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels (ci-après la « Recommandation AMF »), il est présenté ci-après la rémunération des mandataires sociaux.

La structure actuelle de la rémunération des mandataires sociaux et des dirigeants mandataires sociaux de la Société est en ligne avec le Code MiddleNext.

Conformément aux articles L. 22-10-19, L. 22-10-26 et R. 22-10-18 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance a établi comme politique de rémunération des mandataires sociaux que les membres du Directoire et le Directeur général de la Société n'auraient pas de rémunération. Ils sont en revanche remboursés, sur présentation de justificatifs, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'exercice de leurs fonctions.

Ainsi, les membres du Directoire et le Directeur général de la Société ne disposent, à titre de rémunération, d'aucun des éléments listés à l'article R. 22-10-18 du Code de commerce.

A l'exception de la rémunération prévue aux articles L. 22-10-27 et L. 225-83 du Code de commerce et stipulée à l'article 18 des statuts de la Société, les membres du Conseil de surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération de la Société. Lors de l'Assemblée générale du 15 mai 2025, il a été décidé d'allouer au Conseil de surveillance une somme fixe de 110.000 € au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025.

La répartition de cette somme se fait en fonction de l'assiduité des membres du Conseil de surveillance aux réunions du Conseil de surveillance, du Comité d'audit et risques - RSE et du Comité stratégique.

Les tableaux suivants, issus de la Recommandation AMF fournissent également les informations nécessaires à titre de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

Il est précisé que la Société n'a pris aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres viagers.

Par ailleurs, les membres du Directoire, le Directeur général et le Président du Conseil de surveillance ne recevant aucune rémunération de la Société au titre de leur mandat, il n'y a pas lieu d'établir de ratio entre leur niveau de rémunération et d'une part la rémunération moyenne et d'autre part la rémunération médiane des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux.

De plus, le Président du Conseil de surveillance n'a pas de fonction étendue à ce titre, il préside uniquement les réunions du Conseil de surveillance, il n'est donc pas dirigeant de fait et le ratio d'équité n'a pas lieu de s'appliquer.

L'Assemblée générale se prononcera sur une résolution portant sur les informations contenues dans le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce. Le projet de texte de résolution figure au paragraphe 6.2 du DEU.

Tableau n° 3 sur les rémunérations allouées à raison du mandat de membre du Conseil de surveillance et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants attribués au titre de l'exercice 2025 et versés en 2026	Montants attribués au titre de l'exercice 2024 et versés en 2025
Laurent DASSAULT <i>Président du Conseil de surveillance et membre du Comité stratégique jusqu'au 5 mars 2025</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	n/a	10.214,29 €
Autres rémunérations		
Marie-Hélène HABERT-DASSAULT <i>Vice-Présidente du Conseil de surveillance jusqu'au 14 mai 2024</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	n/a	1.571,43 €
Autres rémunérations		
Thierry DASSAULT <i>Président du Conseil de surveillance depuis le 5 mars 2025 et Membre du Conseil de surveillance</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	8.402,78 €	6.285,71 €
Autres rémunérations		
Adrien DASSAULT <i>Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 14 mai 2024</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	n/a	1.571,43 €
Autres rémunérations		
Aurélie HABERT <i>représentant permanent de GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT Membre du Conseil de surveillance depuis le 14 mai 2024</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	8.402,78 €	4.714,29 €
Autres rémunérations		
Vincent DASSAULT <i>Membre du Conseil de surveillance depuis le 14 mai 2024</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	6.111,11 €	4.714,29 €
Autres rémunérations		
Christian PEUGEOT <i>représentant permanent de Peugeot Invest Assets Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique jusqu'au 31 décembre 2024</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	n/a	10.214,29 €
Autres rémunérations		
PEUGEOT INVEST ASSETS <i>Membre du Conseil de surveillance et du Comité stratégique</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	8.402,78 €	n/a
Autres rémunérations		
Jean-Baptiste DUZAN <i>Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et du Comité d'audit et des risques - RSE</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	15.736,11 €	17.285,71 €
Autres rémunérations		
Benoît FOURNIAL <i>Membre du Conseil de surveillance, du Comité stratégique et Président du Comité d'audit et des risques - RSE</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	15.736,11 €	17.285,71 €
Autres rémunérations		
Muriel AUBRY <i>Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques - RSE</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	15.736,11 €	13.357,14 €
Autres rémunérations		
Anne-Sophie MAISONROUGE <i>Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques - RSE</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	15.736,11 €	13.357,14
Autres rémunérations		
Florence DOURDET <i>Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et des risques - RSE depuis le 14 mai 2024</i>		
Rémunération article L. 225-83 de Code de commerce	15.736,11 €	1.571,43 €
Autres rémunérations		
TOTAL	110.000 €	110.000 €

Tableau n° 11 sur les dirigeants mandataires sociaux

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Olivier COSTA DE BEAUREGARD Président du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 2030		X		X		X		X
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY Membre du Directoire et Directeur général Début de mandat 10/09/2014 Fin de mandat 2030		X		X		X		X
Carole FIQUEMONT Membre du Directoire Début de mandat 11/05/2011 Fin de mandat 2030		X		X		X		X
Josée SULZER Membre du Directoire Début de mandat 29/06/2006 Fin de mandat 2030		X		X		X		X

Il est précisé que les tableaux 1, 2 et 4 à 10 de l'annexe 2 de la Recommandation AMF n'ont pas été reproduits ici dans la mesure où, au cours des deux derniers exercices :

- aucun dirigeant mandataire social n'a reçu de rémunération ou avantage de toute nature de la Société ou de sociétés contrôlées, au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce, par la Société (*tableaux 1 et 2*) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (*tableau 4*) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée par l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux (*tableau 5*) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement à l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (*tableau 6*) ;
- aucune action attribuée gratuitement n'est devenue disponible pour l'un quelconque des mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe (*tableau 7*) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée (*tableau 8*) ;
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires ou n'a été levée par ces derniers (*tableau 9*) ;
- aucune action n'a été attribuée gratuitement (*tableau 10*).

4.5 Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction générale

A la date du DEU, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire, et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autre en vertu duquel l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance ou membre du Directoire a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

4.6 Déclarations concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance

A la connaissance de la Société, aucun des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société n'a, au cours des cinq dernières années, fait l'objet de ou a été associé à :

- une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.7 Liste des contrats et conventions

4.7.1 Contrats importants

Au cours de l'année 2025, la Société n'a pas signé de contrats significatifs hors activité courante.

4.7.2 Conventions règlementées relevant des articles L.225-86 et suivants du Code de commerce

Au cours de l'exercice 2025, la Société a conclu une convention d'avance en compte courant d'un montant maximum de 25 M€ à échéance du 31 décembre 2025 portant intérêt au taux Euribor 3 mois + 0,7% avec la société Groupe Industriel Marcel Dassault, actionnaire détenant 55,30% de son capital et de ses droits de vote.

Cette convention règlementée a été autorisée par le Conseil de surveillance de la Société lors de sa réunion du 24 juillet 2025 et a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la Société en application des articles L.22-10-30 et R. 22-10-19 du Code de commerce.

Il était dans l'intérêt social d'Immobilière Dassault de conclure cette convention d'avance en compte courant afin de bénéficier d'un mode de financement flexible permettant d'optimiser l'exécution de l'acquisition de l'immeuble 88 rue de Rivoli (Paris 4^{ème}).

Cette avance en compte courant avait vocation à être remboursée obligatoirement et en intégralité par la Société avec les produits d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant d'environ 25 M€ mise en œuvre en septembre 2025.

Cette avance a été intégralement remboursée (principal et intérêts) le 7 octobre 2025.

Il sera proposé à la prochaine Assemblée générale du 11 mai 2026 de bien vouloir l'approuver.

4.7.3 Informations sur les conventions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

Aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2025, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, le directeur général ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la Société et d'autre part une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

4.7.4 Informations sur les contrats et services liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à la Société

A l'exception de la convention de mise à disposition de personnel conclue entre la Société et la société Groupe Industriel Marcel Dassault, la Société n'a pas conclu d'autre contrat de service liant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages.

4.7.5 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément à l'article L. 22-10-29 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a mis en place une procédure d'évaluation des conventions courantes conclues par la Société à des conditions normales.

Sous la responsabilité de deux membres du Directoire, une analyse des parties, de l'objet, des modalités de chaque convention est conduite au moment de leur conclusion, renouvellement ou modification. A l'issue de l'analyse, la convention est qualifiée ou non de convention courante conclue à des conditions normales.

Une procédure annuelle d'évaluation des conventions courantes conclues comme telles est mise en place avec le Conseil de surveillance pour confirmer cette qualification, étant précisé que les membres du Conseil de surveillance directement ou indirectement intéressés ne peuvent participer à cette évaluation ni aux délibérations en découlant.

4.8 Délégations et autorisations octroyées au Directoire

Délégations accordées au Directoire	Montant maximal	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation en 2025
Par l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2025			
Dans le cadre des dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions	75.413.470 €	18 mois (14 novembre 2026)	
Dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital soit par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, soit par incorporation de primes, réserves et bénéfices	20.910.098 € 16.728.078,30 € (plafond ne s'appliquant pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves)	26 mois (14 juillet 2027)	Emission de 685.577 actions pour un montant nominal de 4.182.019,70 € le 7 octobre 2025 *
Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-6 alinéa 1 et L. 225-138-1 du Code de commerce, autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital en faveur des salariés adhérant à un PEE, PEI ou PERCO	3% du capital	Résolution rejetée par l'AGM du 15 mai 2025	

* Après avoir obtenu l'approbation par le Conseil de Surveillance, réuni le 24 juillet 2025, du principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant d'environ 25 M€ (prime d'émission incluse), le Directoire, réuni le 11 septembre 2025, a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2025 dans ses douzième et treizième résolutions et décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal global de 4.182.019,70 € par émission de 685.577 actions ordinaires nouvelles de 6,10 € de valeur nominale chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Cette augmentation de capital, dont la réalisation définitive est intervenue le 7 octobre 2025, a conduit à la création de 685.577 actions nouvelles émises à un prix de 37 € par action (dont 6,10 € de valeur nominale), soit une souscription d'un montant total de 25.366.349 €.

4.9 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Structure du capital de la Société

Le capital de la Société est uniquement composé d'actions ordinaires jouissant toutes des mêmes droits. Il n'existe pas d'actions de préférence.

La structure du capital est détaillée aux paragraphes 2.8.1 et 5.4.1 du DEU.

Restrictions à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions résultat des statuts ou de conventions portées à la connaissance de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent aucune clause restreignant l'exercice des droits de vote et/ou le transfert d'actions et aucune convention comportant de telle clause n'a été portée à la connaissance de la Société.

Liste des détenteurs de titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce (participations significatives et d'autocontrôle)

Participations significatives (article L. 233-7 du Code de commerce)

Seuils atteints au 31/12/2025	En capital	En droits de vote
Groupe Industriel Marcel Dassault	1/2	1/2
Peugeot	3/20 ^{èmes}	3/20 ^{èmes}
Horizon	1/10 ^{ème}	1/10 ^{ème}

Participations d'autocontrôle (article L.233-12 du Code de commerce)

Néant

Mécanismes de contrôle prévus dans le cadre d'un éventuel système d'actionnariat du personnel

Néant.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction et de surveillance, ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance

Les règles de nomination et de remplacement des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance résultent de la loi et des statuts de la Société.

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance, ils peuvent être révoqués par le Conseil de surveillance ou par l'Assemblée générale ordinaire. Ils peuvent être choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux. Leur révocation est libre. Toutefois, tout membre du Directoire révoqué sans juste motif peut demander à la Société des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il subit de ce fait (article L. 225-61 alinéa 1 du Code de commerce).

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés et sont révocables *ad nutum* par l'Assemblée générale ordinaire. La nomination par cooptation, suite à décès ou démission, est possible dans la mesure où le nombre de membres restant en fonction est supérieur ou égal au minimum prévu par la loi (trois membres). La cooptation est soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire.

Modification des statuts de la Société

La modification des statuts de la Société relève de la compétence exclusive de l'Assemblée générale extraordinaire, à l'exception du transfert du siège social dans un endroit du même département ou d'un département limitrophe qui peut résulter d'une décision du Conseil de Surveillance soumise à ratification par l'assemblée générale ordinaire.

Pouvoirs du Directoire

Voir paragraphe 4.2.3 du DEU.

Accords conclus par la Société qui peuvent être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle

Sont concernés les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas, Natixis et CIC, les conventions courantes conclues à des conditions normales avec Groupe Industriel Marcel Dassault et ses filiales.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés si leurs fonctions ou emplois prennent fin en raison d'une offre publique

Néant.

4.10 Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales de la Société dont les règles de fonctionnement sont fixées à l'article 22 des statuts de la Société.

4.11 Informations au titre de l'article L 22-10-10 7° du Code de commerce

La description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière figure au paragraphe 2.5 du DEU.

4.12 Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion du Directoire et sur les comptes de l'exercice

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 alinéa 6 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a, lors de sa séance du 4 mars 2026, examiné les comptes annuels et les comptes consolidés de la Société de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été arrêtés par le Directoire et entendu le compte rendu de l'activité sociale dudit exercice présenté par le Directoire ainsi que le rapport du Comité d'audit et des risques - RSE.

Lors de cette séance, le Conseil de surveillance a, en outre, examiné dans son intégralité le rapport du Directoire tel qu'il sera présenté lors de l'Assemblée générale.

L'examen des comptes annuels et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et du rapport du Directoire n'appelle aucune observation particulière de la part du Conseil de surveillance.

5. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

5.1 Renseignements de caractère général

5.1.1 Historique de la Société et organigramme du Groupe

La Société (initialement dénommée FINALENS) a été constituée en 1929 par la Société des Mines de Lens. Après avoir exercé une activité industrielle, elle est devenue un holding détenant des participations industrielles, qui ont été cédées au fil du temps. Lors de son acquisition par le groupe familial DASSAULT, auprès de Total, FINALENS n'exerçait plus d'activité.

1999

La Société a commencé à constituer un patrimoine immobilier à la fin de l'année 1999, dès lors qu'elle a été contrôlée par le groupe familial DASSAULT qui cherchait à acquérir une structure cotée pour développer une foncière propriétaire d'un parc immobilier diversifié.

En octobre 1999, la SARL Immobilière Argenteuil Le Parc, filiale à 99,90% de Groupe Industriel Marcel Dassault a acquis 91,58% du capital de FINALENS et lancé une garantie de cours sur les actions résiduelles. Immobilière Argenteuil Le Parc a été absorbée par Groupe Industriel Marcel Dassault en 2008.

FINALENS a, par la suite, été rebaptisée IMMOBILIERE DASSAULT SA et a procédé à des investissements immobiliers.

2006

Les sociétés Foncière, Financière et de Participations (FFP)¹ et Valmy FFP² sont entrées dans le capital de la Société et détenaient, aux termes des opérations suivantes, 19,60% du capital de la Société :

- En juin 2006, Valmy FFP a reçu 153.120 actions de la Société émises à son profit en échange d'un apport immobilier.
- En juillet 2006, FFP a acquis auprès de la Compagnie Financière Edmond de Rothschild 57.100 actions de la Société.

2009

En décembre 2009, le groupe familial de Monsieur Michel SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société F.M.S. a acquis 220.000 actions représentant 5,093% du capital de la Société.

2014

En novembre 2014, la Société est devenue associée à 100% de la SCI 61 Monceau constituant ainsi le groupe Immobilière Dassault.

2018

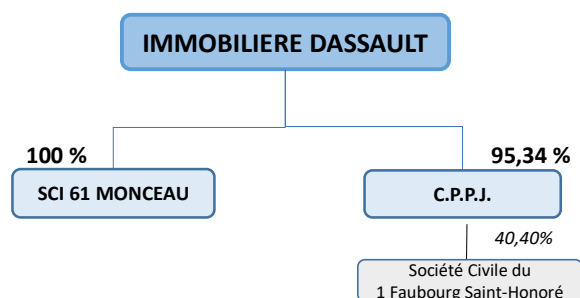
En novembre 2018, la Société a pris une participation majoritaire (95,09%) dans la société C.P.P.J..

2019

En janvier 2019, le groupe familial de Monsieur Henri SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société Horizon SAS a acquis 469.774 auprès de F.M.S. portant sa participation initiale de 2,02% à 9,14% du capital de la Société.

2021

En novembre 2021, le groupe familial de Monsieur Henri SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société Horizon Immobilier SAS, filiale à 100% d'Horizon SAS a acquis 152.442 actions supplémentaires portant sa participation de 9,14 % à 11,41% du capital de la Société.



¹ FFP devenue Peugeot Invest en 2021 est une société cotée. FFP Invest, devenue Peugeot Invest Assets, qui détient depuis novembre 2013 directement les actions de la Société, est une filiale à 100% de FFP devenue Peugeot Invest.

² Valmy FFP était une filiale à 100% de FFP.

5.1.2 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Immobilière Dassault SA.

Elle portait auparavant la dénomination de "Société Financière et Industrielle de Lens" – FINALENS. La dénomination sociale a été modifiée par une décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 1999.

5.1.3 Registre du Commerce et des Sociétés et identifiant LEI

La Société est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 783 989 551 et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Son code activité est le 6820B.

L'identifiant unique des intervenants sur les marchés financiers, *Legal Entity Identifier*, de la Société est le 969500CRQJCR86DNNC50.

5.1.4 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour une durée de 99 ans. L'Assemblée générale des actionnaires du 14 mai 2024 a décidé de proroger la durée de la Société pour une nouvelle période de 99 ans, soit jusqu'au 14 mai 2123.

5.1.5 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel DASSAULT, 75008 Paris (bureau pris en location) et est identifié sous le numéro SIRET 783 989 551 00040. Son numéro de téléphone est : +33 (1) 53 76 93 00.

La Société est soumise au droit français. Elle a été constituée sous la forme d'une société anonyme primitivement régie par la loi du 24 juillet 1867. Les statuts ont été mis en harmonie avec les dispositions du Code de commerce et de la loi n°2001-420 du 15 mai 2001, par décision prise lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2002. Le changement de gouvernance voté lors de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2006 a entraîné une refonte totale des statuts. Depuis la Société fonctionne sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

5.1.6 Environnement réglementaire

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, IMMOBILIERE DASSAULT est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations générales ou spécifiques comme notamment le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, le droit des baux commerciaux, le droit de l'environnement, le droit des sociétés, le droit du travail et la fiscalité, dont les évolutions constantes peuvent affecter notamment la conformité des immeubles, la stratégie de développement du Groupe ou son résultat (se reporter aux paragraphes 2.3, 2.4 du DEU ainsi qu'à la note 3-1 des comptes consolidés).

5.1.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe peut être impliqué, dans le cadre normal de ses activités, dans des procédures judiciaires, d'arbitrage, gouvernementales ou administratives. Toutefois, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens, ou dont le Groupe est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

5.2 Renseignements complémentaires

5.2.1 Objet social de la Société

Conformément à l'article 3 des statuts de la Société, modifié par l'Assemblée générale mixte du 26 juin 2008, la Société a pour objet de faire en France et à l'étranger toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pour elle-même ou pour le compte de tiers, et notamment :

- l'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou biens et droits immobiliers ; toutes opérations destinées à mettre en valeur le patrimoine immobilier et la prise de participation dans toutes sociétés détentrices d'un patrimoine immobilier ou administrant de tels biens ;
- l'administration de biens, les conseils liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, la gestion immobilière, le syndic de copropriété, l'activité de transactions sur biens immobiliers ou sur titres de sociétés à prépondérance immobilière ;
- la prise d'intérêts dans toutes opérations ou affaires financières, commerciales, industrielles ou foncières, soit directement, soit par achats ou par constitution et gestion d'un portefeuille de titres ou valeurs de toutes sortes, françaises et étrangères, soit par souscription ou par voie d'apports, soit sous toutes autres formes ;
- la création de sociétés nouvelles ; l'augmentation de capital, la fusion, l'achat, la vente et l'affermage de tout ou partie de l'actif de sociétés existantes ;
- la création, la souscription ou l'acquisition, la gestion, l'émission, la cession ou la vente au comptant, à terme ou suivant toutes modalités, de tous bons, obligations ou titres, hypothécaires ou autres, de toutes parts d'intérêts, valeurs ou autres droits sociaux ; la garantie et l'aval d'obligations souscrites par les tiers en euros ou en monnaie étrangère ;
- toutes opérations d'escompte, de reports, prêts, crédits, avances ou autres et d'une manière générale toutes opérations de finance ou de trésorerie ;
- l'obtention, l'acquisition, l'exploitation, soit directement, soit indirectement, ainsi que la cession de toutes concessions, autorisations, licences ou brevets ;
- la participation directe ou indirecte à la constitution, la représentation, l'exploitation, la gestion et l'administration de toutes affaires, entreprises, associations, sociétés, de tous syndicats ou groupements.

La Société est titulaire d'une carte professionnelle « gestion » et « transaction ».

5.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes

Depuis la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions nominatives détenues depuis plus de deux ans, décidée par les Assemblées spéciale et générale du 26 juin 2008, il n'existe plus de privilège attaché aux actions de la Société. L'Assemblée générale du 19 mai 2015 a décidé de maintenir le principe selon lequel chaque action de la Société donne droit à une voix conformément au dernier alinéa de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, le droit de vote attaché aux actions de la Société est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action de la Société donne droit à une voix. Les actions de la société (y compris les actions de la Société qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas de droit de vote double. En outre, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Conformément à l'article 23 des statuts de la Société, chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1^{er} janvier et expire le 31 décembre.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les actionnaires, proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserve facultatifs, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'Assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou en partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée générale, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.2.3 Dispositions ou conventions relatives au changement de contrôle

Néant.

5.3 Renseignements de caractère général concernant le capital social

5.3.1 Montant du capital social

A la date du DEU, le capital social de la Société est de 46.002.216,70 €. Il est divisé en 7.541.347 actions de 6,10 € chacune. Les actions de la Société sont entièrement souscrites et intégralement libérées.

5.3.2 Titres détenus par la Société elle-même ou en son nom, ou par ses filiales

En application de l'article L. 225-211 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2025, la Société n'a procédé à aucune acquisition de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article L. 22-10-61 du Code de commerce (rachat d'actions pour faire participer les salariés au résultat de l'entreprise par attribution d'actions).

Une délégation de pouvoir a été accordée au Directoire par l'Assemblée générale du 15 mai 2025, pour une durée de dix-huit mois conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce afin de procéder à l'achat en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminerait, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le prix maximum de rachat a été fixé à 110 € par action, et le montant maximal de l'opération à 75.413.470 €.

Nous vous rappelons également que le Directoire a conclu un contrat de liquidité avec les sociétés Oddo & Cie et Oddo Corporate Finance.

A la clôture de l'exercice 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 4.055 titres pour une valeur brute comptable de 267.665,18 € et de 193.159 € en espèces.

A la date du 31 décembre 2025, la valeur de ces titres, au regard de la moyenne du cours de bourse de clôture de décembre 2025, s'élève à 206.115,65 €.

5.3.3 Evolution du capital social

Au cours de l'exercice 2023, 112.115 actions nouvelles ont été émises au titre du paiement en actions du dividende 2022. Ces nouvelles actions, portant jouissance au 1^{er} janvier 2023, ont été livrées le 6 juin 2023 et assimilées aux actions déjà admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, portant ainsi le nombre d'actions IMMOBILIERE DASSAULT en circulation à 6.855.770.

La Société a lancé le 15 septembre 2025 une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription également décrite au paragraphe 3.2.3 du DEU. Le montant final brut de l'opération s'est élevé à 25,4 M€ et s'est traduit par la création de 685.577 actions nouvelles qui ont été admises et assimilées aux actions existantes déjà négociées sur Euronext Paris le 7 octobre 2025. A compter de cette date, le capital social de IMMOBILIERE DASSAULT est composé de 7.541.347 actions.

A la date du 31 décembre 2025, la Société est contrôlée majoritairement par le groupe familial DASSAULT composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et de membres de la famille DASSAULT qui détient directement et indirectement 59,64% du capital de la Société.

Elle est également détenue directement et indirectement, à cette date, à hauteur de 19,81% du capital social par Peugeot Invest Assets et à hauteur de 11,42% par le groupe familial de Monsieur Henri SEYDOUX.

5.3.4 Vie du titre et marchés

Le cours de bourse de la Société a évolué de 49,90 € au 31 décembre 2024 à 51,80 € le 31 décembre 2025, soit une hausse de 3,8% sur l'année 2025. Sur la même période, l'indice EPRA Europe (FTSE EPRA NAREIT EUROPE) des sociétés foncières cotées européennes a connu une hausse de 2,31%.

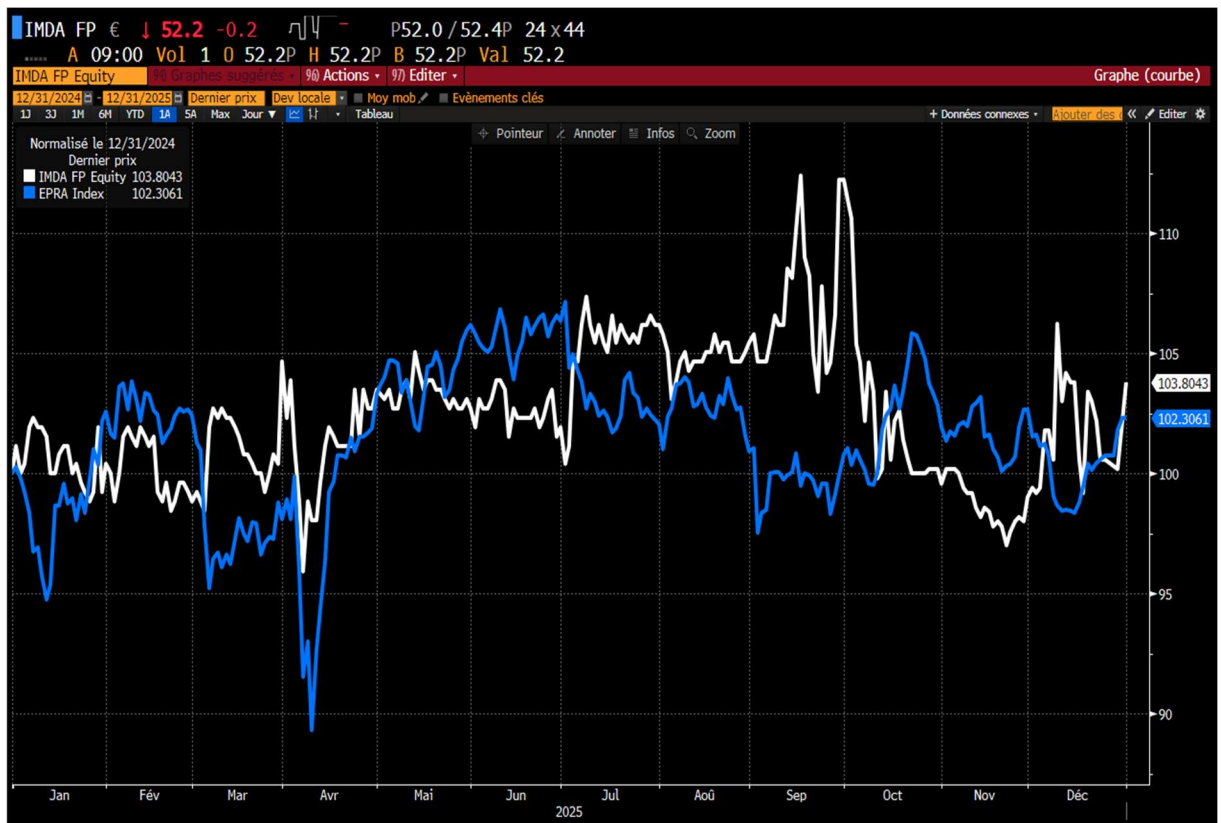
Les cours extrêmes enregistrés sur le titre au cours de l'année 2025 varient entre 56,09 € (le plus haut le 16 septembre 2025) et 47,87 € (le plus bas le 7 avril 2025).

La capitalisation boursière de la Société s'établit à 390,64 M€ au 31 décembre 2025, ce qui correspond à une décote de 38,58% par rapport à son ANR hors droits.

Evolution du cours de clôture en 2025 : + 3,8%



Evolution du cours de Immobilière Dassault par rapport à l'Indice FTSE EPRA NAREIT EUROPE en 2025



5.4 Répartition du capital et des droits de vote

5.4.1 Répartition du capital et des droits de vote

A la date du 1^{er} janvier 2026, la Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par le groupe familial DASSAULT, ce contrôle étant constitué :

- d'une part, au travers de la société Groupe Industriel Marcel Dassault, à hauteur de 55,30% du capital social ;
- et d'autre part, par la participation directe de membres de la famille DASSAULT au capital de la Société, à hauteur de 4,34%.

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, compte tenu notamment de la présence de quatre membres du Conseil de surveillance indépendants (Mesdames AUBRY, MAISONROUGE et DOURDET et Monsieur FOURNIAL) et de l'absence de représentation au Comité d'audit et des risques/RSE de l'actionnaire majoritaire, ce dernier comité étant composé notamment de trois membres du Conseil de surveillance indépendants.

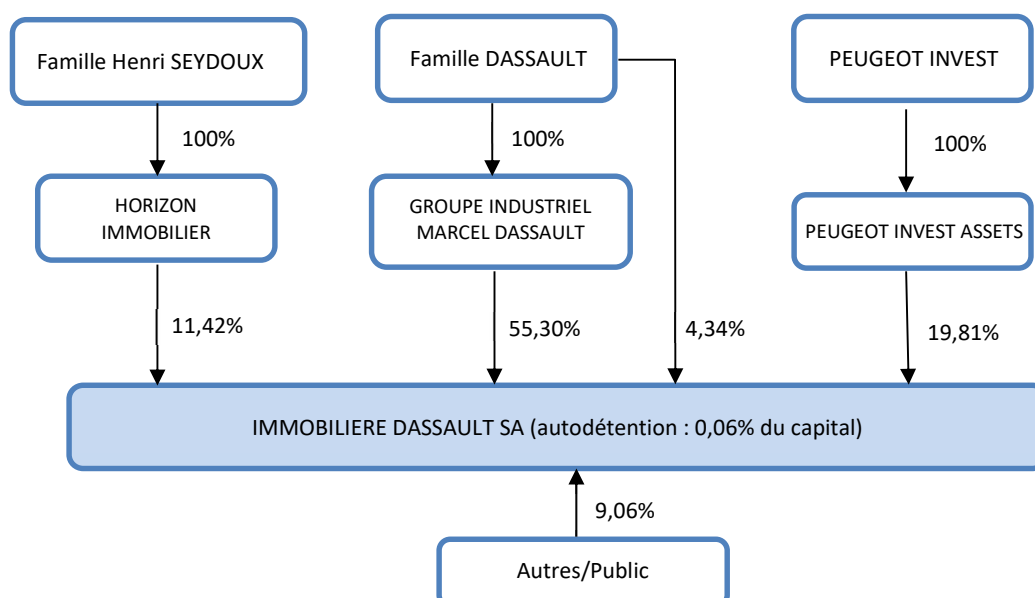
Il n'existe pas de nantissement ou autre garantie sur les actions au nominatif pur et sur les actifs de la Société.

Tableau récapitulatif de la répartition de l'actionnariat de la Société au 3 mars 2026

	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale	
	Nombre d'actions détenues	% du capital détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu	Nombre de droits de vote détenus	% de droits de vote détenu
Groupe Industriel Marcel Dassault	4 170 224	55,30%	4 170 224	55,30%	4 170 224	55,33%
Famille DASSAULT	327 452	4,34%	327 452	4,34%	327 452	4,34%
Groupe DASSAULT	4 497 676	59,64%	4 497 676	59,64%	4 497 676	59,67%
Groupe PEUGEOT	1 494 093	19,81%	1 494 093	19,81%	1 494 093	19,82%
Groupe HORIZON (H SEYDOUX)	861 431	11,42%	861 431	11,42%	861 431	11,43%
Contrat de Liquidité (*)	4 592	0,06%	4 592	0,06%		
Autres / Public	683 555	9,06%	683 555	9,06%	683 555	9,07%
TOTAL	7 541 347	100%	7 541 347	100%	7 536 755	100%

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

En capital et en droit de vote*: organigramme simplifié de l'actionnariat au 3 mars 2026



*non retraité du pourcentage d'autodétention

5.4.2 Franchissement de seuil

Aucun franchissement de seuil n'est intervenu en 2025.

5.4.3 Evolution de l'actionnariat de la Société sur les trois derniers exercices

<u>Nombre d'actions</u>	31 décembre 2023		31 décembre 2024		31 décembre 2025	
	Actions	%	Actions	%	Actions	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 791 112	55,30%	3 791 112	55,30%	4 170 224	55,30%
Famille DASSAULT	311 679	4,55%	311 679	4,54%	327 452	4,34%
Sous total DASSAULT	4 102 741	59,84%	4 102 791	59,84%	4 497 676	59,64%
PEUGEOT	1 358 267	19,81%	1 358 267	19,81%	1 494 093	19,81%
HORIZON (H. SEYDOUX)	783 118	11,42%	783 118	11,42%	861 431	11,42%
Immobilière Dassault Contrat de liquidité	5 165	0,08%	5 228	0,08%	4 055	0,05%
Autres / Public	606 479	8,85%	606 366	8,84%	684 092	9,07%
TOTAL	6 855 770	100%	6 855 770	100%	7 541 347	100%

<u>Droits de vote</u>	31 décembre 2023		31 décembre 2024		31 décembre 2025	
	Droits de vote	%	Droits de vote	%	Droits de vote	%
Groupe Industriel Marcel Dassault	3 791 112	55,34%	3 791 112	55,34%	4 170 224	55,33%
Famille DASSAULT	311 679	4,55%	311 679	4,55%	327 452	4,34%
Sous-total DASSAULT	4 102 741	59,89%	4 102 791	59,89%	4 497 676	59,67%
PEUGEOT	1 358 267	19,83%	1 358 267	19,83%	1 494 093	19,82%
HORIZON (H. SEYDOUX)	783 118	11,43%	783 118	11,43%	861 431	11,43%
Immobilière Dassault Contrat de liquidité*						
Autres / Public	606 479	8,85%	606 366	8,85%	684 092	9,08%
TOTAL	6 850 605	100%	6 850 542	100%	7 537 292	100%

(*) les actions auto-détenues par la Société sont privées du droit de vote dans les assemblées générales (article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce)

5.4.4 Droits de vote

Au 31 décembre 2025, le nombre total de droits de vote net s'élevait à 7.537.292.

Chaque action de la Société confère à son titulaire un droit de vote égal à la quotité du capital qu'elle représente, étant précisé que les actions auto-détenues par la Société sont privées du droit de vote dans les assemblées générales et ne donnent pas droit à dividendes conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 alinéa 4 du Code de commerce.

6. ASSEMBLEE GENERALE

6.1 Rapport du Directoire à l'assemblée générale

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 11 MAI 2026

RAPPORT DU DIRECTOIRE

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale pour soumettre à votre approbation les résolutions suivantes à caractère ordinaire et extraordinaire :

I - APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT (1^{ère} à 4^{ème} résolutions)

Comptes annuels et affectation du résultat

Il est proposé d'approuver les comptes annuels d'Immobilière Dassault SA à la date du 31 décembre 2025 établis selon les principes comptables français qui sont présentés au paragraphe 3.2 du DEU.

Il résulte des comptes présentés et des éléments contenus dans le rapport de gestion inclus dans le DEU que l'exercice clos le 31 décembre 2025 se traduit par un bénéfice de 11.863.507,71 € qu'il est proposé d'affecter de la façon suivante :

- bénéfice de l'exercice.....	11.863.507,71 €
- majoré du compte « Report à nouveau » créditeur de	4 483 021,18 €

Le bénéfice distribuable s'élevant ainsi à..... 16.346.528,89 €

Affectation proposée :

▪ distribution d'un dividende (2,07 € / action).....	15.610.588,29 €
▪ solde au report à nouveau.....	735.940,60 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 4 483 021,18 € à un montant de 735.940,60 €.

Il sera donc proposé à l'Assemblée Générale de distribuer aux actionnaires un dividende brut de 2,07 € par action (sur la base d'un capital composé de 7.541.347 actions).

Le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 9 juin 2026.

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

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

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'au titre des trois exercices précédents, il a été distribué par action :

Exercices	Dividende par action
Exercice clos le 31 décembre 2024	2,08 €
Exercice clos le 31 décembre 2023	2,01 €
Exercice clos le 31 décembre 2022	2,72 €

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous portons à votre connaissance le montant global des dépenses et charges non déductibles des résultats imposables visées de l'article 39-4 du même code qui s'élèvent à 8.525,16 €.

Comptes consolidés

Outre les comptes annuels 2025, il est également proposé d'approuver les comptes consolidés du Groupe Immobilière Dassault à la date du 31 décembre 2025 établis selon les normes IFRS et présentés au paragraphe 3.1 du DEU.

II – CONVENTIONS REGLEMENTEES (5^{ème} résolution)

Il est demandé à l'Assemblée générale de prendre acte des conclusions du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions règlementées établi par et figurant au paragraphe 6.3 du DEU.

Il sera demandé à l'Assemblée générale

- de prendre acte de l'absence de convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé ; et
- d'approuver la convention d'avance en compte courant conclue au cours de l'exercice écoulée.

III – QUITUS (6^{ème} et 7^{ème} résolutions)

Il est demandé à l'Assemblée générale de bien vouloir donner quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

IV – REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (8^{ème} à 10^{ème} résolutions)

Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions des articles L.22-10-26 I du Code de commerce, le rapport sur le gouvernement d'entreprise (voir paragraphe 4.4 du DEU) décrit la politique de rémunération des mandataires sociaux fixée par le Conseil de surveillance.

Cette politique d'absence de rémunération fera l'objet, conformément à l'article L.22-10-26 II du Code de commerce, d'une résolution soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée générale.

Compte tenu de l'absence de rémunération ou d'avantage de toute nature versée par la Société aux membres du Directoire ou au Directeur général au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, il n'y a pas lieu que l'Assemblée générale statue ex post par résolutions distinctes sur le sujet conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Conformément aux articles L. 22-10-27 et L. 225-83 du Code de commerce, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale d'approuver l'octroi d'une somme fixe annuelle de 120.000 € pour les membres du Conseil de surveillance qui serait répartie en fonction de l'assiduité des membres du Conseil de surveillance aux réunions du Conseil de surveillance et des différents Comités.

V – NOMINATION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (11^{ème} résolution)

Il est proposé de nommer pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos au 31 décembre 2031 Monsieur Octave HABERT en qualité de membre du Conseil de surveillance.

Octave HABERT

né le 24 avril 1994

Candidat membre du Conseil de surveillance

Expertise et expérience professionnelle :

Après un bachelor de sciences politiques à University College London (UCL) et un master grande école à HEC Paris, Octave Habert a contribué au lancement d'un fond de corporate venture du groupe Toyota en Afrique de 40M€, puis a rejoint le cabinet de conseil en stratégie BCG pour effectuer des missions de due diligence et de réorganisation. Fort de ces expériences financières et stratégiques, il a ensuite occupé le rôle de Directeur de la Stratégie et du Développement dans une startup industrielle de recyclage, Néolith et siégé à son COMEX

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EN COURS AU 31.12.2025

FRANCE

Directeur Général de Koodenvoi (SAS)

Président du Comité stratégique de Columbus Family Holding (SAS)

ETRANGER

MANDATS ET FONCTIONS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

FRANCE

ETRANGER

Les objectifs recherchés dans la composition du Conseil de surveillance sont rappelés au paragraphe 4.3 du DEU. Si la proposition ci-dessus est approuvée, le Conseil de surveillance serait composé de dix membres dont 50% de femmes et quatre membres indépendants, soit une composition respectant les dispositions légales et les recommandations du Code MiddleNext.

VI – PROGRAMME DE RACHAT D’ACTIONS – AUTORISATION A CONFERER AU DIRECTOIRE (12^{ème} résolution)

L'Assemblée générale ordinaire du 15 mai 2025 a, dans sa onzième résolution, en application de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, autorisé le Directoire, avec faculté de délégation, à mettre en place un programme de rachat d'actions. Le détail des acquisitions et cessions qui ont été réalisées dans le cadre de ce programme de rachat d'actions figure au paragraphe 2.8.2 du DEU.

L'autorisation consentie, pour dix-huit mois, au Directoire doit arriver à expiration le 14 novembre 2026. Il sera donc proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, sans attendre l'expiration de ce délai, d'autoriser à nouveau le Directoire, pour une période maximale de dix-huit mois, à procéder à un programme de rachat, par la Société, de ses propres actions, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il déterminera, et ce, dans la limite de 10 % du capital social actuel qui s'élève à la somme de 46.002.216,70 € divisée en 7.541.347 actions de 6,10 € de valeur nominale à un prix qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectuée et en tout état de cause qui devra être inférieur ou égal à 110 €.

Par conséquent le nombre maximal d'actions qui pourront être achetées dans le cadre de ce programme s'élèvera à 754.134 actions, sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité. Cette nouvelle autorisation aura pour effet de rendre caduque, à hauteur des montants non utilisés, l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée générale du 15 mai 2025.

Les objectifs des rachats à effectuer en vertu de cette nouvelle autorisation seront :

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

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

En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué serait ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération). Le montant maximal de l'opération serait fixé à 82.954.740 €.

VII - AUTORISATION A CONFERER AU DIRECTOIRE POUR REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL (13^{ème} résolution)

En relation avec l'autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la Société de ses propres actions (voir ci-dessus), et conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, nous vous demandons également de bien vouloir autoriser le Directoire à procéder, en cas de réalisation du programme de rachat ci-dessus mentionné, à la réduction de capital, dans la limite de 10 % du capital social.

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

Cette autorisation serait d'une durée maximale de vingt-quatre (24) mois.

Le Directoire

6.2 Texte des résolutions proposées à l'Assemblée

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 11 MAI 2026

TEXTE DES RESOLUTIONS

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- 1°) approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldant par un bénéfice de 11.863.507,71 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports ; et
- 2°) approuve, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, les charges non déductibles relevant de l'article 39-4 du même code qui s'élèvent à 8.525,16 €.

DEUXIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat 2025 et distribution de dividendes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 11.863.507,71 €, décide de l'affecter de la façon suivante :

- | | |
|--|-----------------|
| - bénéfice de l'exercice..... | 11.863.507,71 € |
| - majoré du compte « Report à nouveau » créditeur de | 4.483.021,18 € |

Le bénéfice distribuable s'élevant ainsi à..... 16.346.528,89 €

Affectation proposée :

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ distribution d'un dividende (2,07 €/ action)..... | 15.610.588,29 € |
| ▪ solde au report à nouveau..... | 735.940,60 € |

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 4.483.021,18 € à un montant de 735.940,60 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de distribuer aux actionnaires un dividende de 2,07 € par action (sur la base d'un capital composé de 7.541.347 actions).

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

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les distributions de dividendes réalisées au titre des exercices 2024, 2023 et 2022 ont été les suivantes :

Exercices clos le	Dividende par action
31 décembre 2024	2,08 €
31 décembre 2023	2,01 €
31 décembre 2022	2,72 €

QUATRIEME RESOLUTION

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

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

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

CINQUIEME RESOLUTION

(Conventions règlementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions règlementées, approuve les conclusions dudit rapport, prend acte de l'absence de convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé et approuve la convention d'avance en compte courant conclue au cours de l'exercice écoulé.

SIXIEME RESOLUTION

(Quitus aux membres du Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Directoire pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

SEPTIEME RESOLUTION

(Quitus aux membres du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

HUITIEME RESOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-68 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société telle que présentée dans ce rapport.

NEUVIEME RESOLUTION

(Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux)

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, en ce compris le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société comprenant les informations visées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, approuve le rapport susmentionné sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société.

DIXIEME RESOLUTION

(Rémunération des membres du Conseil de surveillance – Article L. 225-83 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément à l'article L. 225-83 du Code de commerce et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de fixer à 120.000 € le montant global de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de surveillance visée à l'article L. 225-83 du Code de commerce au titre de l'exercice ouvert depuis le 1^{er} janvier 2026 qui sera réparti en fonction de l'assiduité des membres du Conseil de surveillance aux réunions du Conseil de surveillance, du Comité d'audit et risques - RSE et du Comité stratégique.

ONZIEME RESOLUTION

Nomination de Monsieur Octave HABERT en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de nommer Monsieur Octave HABERT en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

DOUZIEME RESOLUTION

(Programme de rachat d'actions – Autorisation à conférer au Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de délégation, pour une période de dix-huit (18) mois, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social actuel, soit 754.134 actions sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- 1°) assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- 2°) assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- 3°) annuler des actions.

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

Le prix maximum de rachat est fixé à un montant qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectué et, en tout état de cause, devra être inférieur ou égal à 110 €. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 82.954.740 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter du jour de la présente Assemblée :

- 1°) à annuler, en une ou plusieurs fois, sur ses seules décisions, tout ou partie des actions acquises en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale de ce jour dans sa douzième résolution, et ce, dans la limite de 10 % du capital social de la Société ;
- 2°) à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes « Report à nouveau », « Primes d'émission », « Autres réserves », et/ou sur la fraction de la « Réserve légale » qui dépasse 10 % du capital social,
- 3°) à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

QUATORZIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

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

6.3 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

BM&A
11 rue Laborde
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-88 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

- **Convention d'avance en compte courant signée le 28 juillet 2025 entre Groupe Industriel Marcel Dassault et Immobilière Dassault (GIMD)**

Personne concernée :

- Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire de la Société et également Directeur Général de Groupe Industriel Marcel Dassault
- Monsieur Thierry Dassault, Président du Conseil de surveillance de la Société et également Directeur Général Délégué de Groupe Industriel Marcel Dassault

Appelés les « Membres Intéressés »

Nature, objet et modalités :

Lors de sa réunion du 24 juillet 2025, le Conseil de Surveillance a autorisé la conclusion à effet du 28 juillet 2025 d'une convention d'avance en compte courant d'un montant maximum de 25 M€ à échéance du 31 décembre 2025 au plus tard avec Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD), actionnaire détenant 55,30 % de son capital et de ses droits de vote.

Cette convention réglementée et ses modalités ont fait l'objet d'une publication sur le site internet de la Société en application des articles L.22-10-30 et R. 22-10-19 du Code de commerce.

L'avance en compte courant portant intérêt au taux Euribor 3 mois + 0,7% a été remboursée le 7 octobre 2025.

Le montant des intérêts versés au titre de cette convention sur l'exercice 2025 s'élève à 107 131,11 €.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Dans l'attente de la réalisation de l'augmentation de capital exposée dans le procès-verbal de la réunion du conseil de surveillance du 24 juillet 2025, le financement de l'acquisition de l'actif du 88 Rivoli est assuré par une avance en compte courant d'un montant maximum de 25 M€ à échéance du 31 décembre 2025 au plus tard entre la Société et Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD), actionnaire détenant 55,30% du capital et des droits de vote de la Société.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 4 mars 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

BM&A

Marie-Cécile MOINIER

6.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

BM&A

11 rue Laborde
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur la réduction de capital (Assemblée Générale mixte du 11 mai 2026 résolution n° 13)

IMMOBILIERE DASSAULT SA

9 Rond-point des Champs-Elysees - Marcel Dassault
75008 PARIS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre directoire vous propose de lui déléguer, pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 4 mars 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

BM&A

Marie-Cécile Moinier

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 Personne responsable

7.1.1 Personne responsable

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, Président du Directoire.

7.1.2 Attestation de la personne responsable

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport sur la gestion du groupe ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles ils sont confrontés.»

Olivier COSTA DE BEAUREGARD
Président du Directoire

7.2 Documents accessibles au public

Pendant la durée de validité du DEU, les statuts, les documents devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la législation applicable, les informations financières historiques ainsi que les communiqués de presse peuvent être consultés au siège social de la Société ou sur son site internet www.immobieliere-dassault.com. Les informations figurant sur le site internet ne font pas partie du DEU sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le DEU.

7.3 Contrôleurs légaux des comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Monsieur Lionel LEPETIT

63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

Renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 14 mai 2024 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

BM&A, représenté par Madame Marie-Cécile MOINIER

11 rue de Laborde 75008 Paris

Nommé par l'Assemblée générale mixte du 14 mai 2024 pour six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Le renouvellement de mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et la nomination de BM&A ont fait l'objet d'un appel d'offre soumis au Conseil de Surveillance après revue du Comité d'audit et des risques - RSE.

7.4 Table de concordance du document d'enregistrement universel

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 980/2019 du 14 mars 2019	N° de page	Chapitre ou paragraphe
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1. Personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement universel	163	7.1.1
1.2. Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement universel	163	7.1.2
1.3. Déclarations d'expert	26	2.2.4
1.4. Informations provenant de tiers	16	1.2.4
1.5. Approbation de l'autorité compétente	N/A	N/A
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux	163	7.3
2.2. Changements des contrôleurs légaux	N/A	N/A
3. Facteurs de risques	44	2.4
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1. Raison sociale et nom commercial	146	5.1.2
4.2. Lieu et numéro d'enregistrement	146	5.1.3
4.3. Date de constitution et durée de vie	146	5.1.4
4.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	146	5.1.5
5. Aperçu des activités		
5.1. Principales activités		
5.1.1. Nature des activités	22	2.1
5.1.2. Nouveaux produits ou nouveaux développements	N/A	N/A
5.2. Principaux marchés	12	1.2
5.3. Evénements importants	22	2.1
5.4. Stratégie et objectifs	52	2.6
5.5. Dépendances éventuelles	48	2.4.3
5.6. Position concurrentielle	16	1.2.4
5.7. Investissements		
5.7.1. Description des investissements importants réalisés	12	1.2
5.7.2. Description des investissements importants en cours	12	1.2
5.7.3. Co-entreprises et participations significatives	N/A	N/A
5.7.4. Questions environnementales pouvant influencer sur l'utilisation des immobilisations	36	2.3.2
6. Organigramme		
6.1. Description sommaire du Groupe	145	5.1
6.2. Filiales importantes	145/56	5.1/2.10.2
7. Examen de la situation financière et des résultats		
7.1. Situation financière		
7.1.1. Situation financière	31	2.2.5
7.1.2. Evolution future des activités et activité R&D	52/56	2.6/2.10.3
7.2. Résultat d'exploitation	23	2.2
8. Trésorerie et capitaux	21/31/57	1.2.5/2.2.6/3
9. Environnement réglementaire	32/44/57	2.3/2.4/3.1
10. Informations sur les tendances	N/A	N/A
11. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	N/A
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1. Organes d'administration et de direction	124/128/141	4.2/4.3/4.6
12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	140	4.5
13. Rémunération et avantages		
13.1. Montant de rémunérations versées et avantages en nature	138	4.4

Rubriques figurant dans l'Annexe I du Règlement CE n° 980/2019 du 14 mars 2019	N° de page	Chapitre ou paragraphe
13.2. Sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	61	3.1.6
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1. Date d'expiration des mandats actuels	124/128	4.2.1/4.3.1
14.2. Contrats de services liant les membres des organes d'administration	141	4.7.4
14.3. Informations sur les comités spécialisés	134	4.3.4
14.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	123	4.1
14.5. Incidence sur le gouvernement d'entreprise	N/A	N/A
15. Salariés		
15.1. Nombre de salariés	32	2.3.1
15.2. Participations et stock-options	32	2.3.1
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	32	2.3.1
16. Principaux actionnaires		
16.1. Actionnaires détenant plus de 2,5% du capital social	151	5.4.1
16.2. Existence de droits de vote différents	152	5.4.4
16.3. Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	151	5.4.1
16.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	148	5.2.3
17. Opérations avec des apparentés	57/141/142	3.1/4.7.2/4.7.5
18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1. Informations financières historiques	57/94	3.1/3.2
18.1.1. Changement de date de référence comptable	N/A	N/A
18.1.2. Normes comptables	57/94	3.1/3.2
18.1.3. Changement de référentiel comptable	N/A	N/A
18.1.4. Contenu minimum des informations financières	57/94	3.1/3.2
18.1.5. Etats financiers consolidés	57	3.1
18.1.6. Date des dernières informations financières	57/94	3.1/3.2
18.2. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
18.3. Audit des informations financières historiques annuelles	90/118	3.1.7/3.2.5
18.4. Informations financières pro-forma	N/A	N/A
18.5. Politique de distributions de dividende	55	2.9
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	146	5.1.7
18.7. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	31	2.2.5
19. Informations complémentaires		
19.1. Capital social		
19.1.1. Montant du capital souscrit	148	5.3.1
19.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	N/A
19.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	148	5.3.2
19.1.4. Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	N/A	N/A
19.1.5. Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	N/A	N/A
19.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe objet d'une option	N/A	N/A
19.1.7. Historique du capital social	149	5.3.3
19.2. Actes constitutifs et statuts		
19.2.1. Objet social	147	5.2.1
19.2.2. Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	147	5.2.2
19.2.3. Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	148	5.2.3
20. Contrats importants	141	4.7.1
21. Documents accessibles au public	163	7.2

7.5 Table de concordance du rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du DEU, la table de concordance ci-dessous permet d'identifier dans le DEU les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

Rapport financier annuel	N° de page	Chapitre ou paragraphe
Rapport de gestion	22	2
Comptes consolidés	57	3.1
Comptes annuels	94	3.2
Rapport des contrôleurs légaux des comptes consolidés	90	3.1.7
Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels	118	3.2.5
Déclaration de la personne responsable	163	7.1.2

7.6 Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée générale

Documents présentés à l'Assemblée générale	N° de page	Chapitre ou paragraphe
Projets des résolutions	156	6.2
Rapport de gestion du Directoire	22	2
Rapport du Directoire à l'Assemblée générale mixte	153	6.1
Liste des mandats ou fonctions exercés par chacun des mandataires	124/128	4.2/4.3
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	123	4
Comptes annuels	94	3.2
Comptes consolidés	57	3.1
Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices	117	3.2.4
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	118	3.2.5
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	90	3.1.7
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	160	6.3
Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital	162	6.4