

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.820.197 €

Siège social : 9, Rond-point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 PARIS

783 989 551 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL (Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025)

1. Déclaration de la personne responsable
2. Rapport semestriel d'activité du Directoire
3. Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2025
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

1. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 41.820.197 €
9, Rond Point des Champs Elysées - Marcel Dassault, 75008 Paris
RCS PARIS 783 989 551

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

Responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire de la société Immobilière Dassault SA.

Attestation de la personne responsable

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés du premier semestre de l'exercice 2025, présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du groupe et que le rapport semestriel d'activité du Directoire présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 24 juillet 2025

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

Président du Directoire

2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.820.197 €
Siège social : 9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault – 75008 PARIS
783 989 551 RCS PARIS

RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2025

I. FAITS CARACTERISTIQUES DU PREMIER SEMESTRE 2025

Risques économiques liés au contexte macroéconomique et géopolitique

La volatilité due au contexte macroéconomique et géopolitique a nécessairement un impact sur le cours des activités, notamment eu égard à l'inflation et aux coûts de financement avec une répercussion sur le prix de l'énergie et des matériaux de construction et éventuellement sur la situation de certains de nos locataires.

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

Patrimoine Immobilier

La qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management réalisé ont permis de porter la valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence) à 873,5 M€ en progression de 1,4 %, témoignage de la qualité des fondamentaux.

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. Les travaux de l'immeuble Chauchat ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025.

Le montant des travaux réalisés sur la période a été de 3,0 M€.

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.

En avril 2025, la société C.P.P.J. a signé un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) pour l'hôtel Ronceray suite au changement d'exploitant, dans le but de le rénover et d'améliorer sa classification.

En date du 12 juin 2025, la Société a signé une promesse pour l'acquisition d'un immeuble situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème} développant une surface utile d'environ 5850 m².

Distribution de dividendes

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

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 602,1 M€ au 30 juin 2025, en augmentation de 5,2 M€ sur la période au cours de laquelle la distribution de dividendes de 14,3 M€ est intervenue.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 87,83 € au 30 juin 2025 ; il était à 87,07 € au 31 décembre 2024.

Financements

Le Groupe dispose au 30 juin 2025 d'une enveloppe disponible de financement de 10 M€.

Une part significative des financements est à échéance sur le second semestre ; des démarches sont en cours pour la mise en place de financements substitutifs et la prorogation contractuelle de certaines échéances. Le Groupe n'anticipe pas de difficulté particulière pour la mise en œuvre.

II. RESULTAT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2025

Présentation des résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	16 688	14 816
Résultat opérationnel courant	13 659	13 106
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>+9 678</i>	<i>- 1 304</i>
Résultat opérationnel	23 337	11 802
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-4 360</i>	<i>- 3 980</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>- 74</i>	<i>+ 1 148</i>
<i>Quote-part dans le résultat des entreprises associées</i>	<i>271</i>	<i>859</i>
Résultat net part du groupe	19 382	9 971
Cash-flow courant hors variation BFR	10 439	9 322

Revenus locatifs et loyers nets

Au cours du 1^{er} semestre 2025, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 16,7 M€, en hausse de 12,6 % par rapport à la même période de l'exercice précédent. La croissance soutenue du premier semestre provient pour l'essentiel de la révision des loyers, de la signature de nouveaux baux et du dénouement favorable d'un dossier locatif.

<i>En milliers d'euros</i>	Revenus locatifs 2025			Revenus locatifs 2024			Au 30 juin 2025	
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	7 894	8 794	16 688	7 273	7 543	14 816	1 871	12,6 %
TOTAL	7 894	8 794	16 688	7 273	7 543	14 816	1 871	12,6 %

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 2 M€ au 30 juin 2025 contre 0,7 M€ au 30 juin 2024, sous l'effet principalement de la dépréciation de créances de locataires et de la vacance sur les bureaux de l'immeuble du 16 rue de la Paix, livré récemment et en cours de commercialisation.

Les loyers nets sont ainsi de 14,7 M€ en amélioration de 0,6 M€ par rapport à ceux du 1^{er} semestre 2024.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant ressort à 13,7 M€ au 1^{er} semestre 2025 en progression de 0,6 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2024.

Le résultat opérationnel est de 23,3 M€ au 1^{er} semestre 2025 contre 11,8 M€ au 1^{er} semestre 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, compte tenu des travaux réalisés sur la période est de 9,7 M€ au 30 juin 2025 (cet impact était de -1,3 M€ au 30 juin 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 4,4 M€ au 30 juin 2025 contre 4,0 M€ au 30 juin 2024. L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur la période a été de 253,6 M€ (il était de 247,3 M€ au 1^{er} semestre 2024).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 3,40 % au 30 juin 2025 contre 3,29 % au 30 juin 2024.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 2,8 M€ au 30 juin 2025 générant un ajustement de valeur de -74 K€.

Les financements utilisés sont à taux variable dans une proportion de 81 %, soit 19 % à taux fixe.

L'endettement financier à taux variable fait l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 77 % au 30 juin 2025. Au global, la couverture à taux fixe représente 81 % de la dette utilisée.

Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe se positionne à 19,4 M€ au 30 juin 2025 contre 10,0 M€ au 30 juin 2024.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 10,4 M€ au 1^{er} semestre 2025 en progression de 1 M€, porté par la hausse des loyers.

Présentation des chiffres clés du bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Valeur du patrimoine immobilier au bilan (1)	888 851	877 117
Capitaux propres <u>part groupe</u>	602 149	596 950
Dettes financières nettes	267 155	265 058
Total bilan	897 960	882 314

(1)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	861 460	848 736
Créances clients	11 994	12 644
Valeur du patrimoine immobilier – Immeubles de placement	873 454	861 380
Participation dans les entreprises associées	15 398	15 737
Valeur du patrimoine immobilier au bilan	888 851	877 117

Actif net réévalué (part du groupe)

	30/06/2025	31/12/2024
Actif net réévalué en K€	602 149	596 950
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	87,83	87,07

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

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2024 à l'ANR hors droits au 30 juin 2025 est le suivant :

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

ANR Hors droits - 31/12/2024	596 950
Résultat net avant ajustements de valeur et résultat de cessions	+ 9 562
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	+ 9 678
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	- 74
Distribution de dividende	- 14 252
Actions propres	+ 69
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle – minoritaires	216
ANR Hors droits - 30/06/2025	602 149

L'ANR droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du Groupe) serait de 665 785 K€, soit 97,11 € par action, en part groupe

Actif net réévalué ajusté – part groupe

	30/06/2025	31/12/2024
Actif net réévalué en K€	604 913	599 639
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	88,23	87,46

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

Endettement

L'endettement financier net est en hausse de 2 M€ :

- 1,9 M€ d'effets cash
- 0,1 M€ d'effets juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

L'évolution de l'endettement est consécutive, au financement des travaux et à la distribution de dividendes en numéraire.

Le Groupe dispose d'une enveloppe disponible de financement de 10 M€ au 30 juin 2025.

Les covenants sont tous respectés, en particulier le ratio LTV qui ressort à 28,03 % (cf note 6-12 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2025).

III. SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation du patrimoine immobilier du Groupe est de 92,4 % au 30 juin 2025.

La vacance résiduelle concerne principalement l'immeuble du 16 rue de la Paix dont la commercialisation se poursuit après l'achèvement des travaux de restructuration fin 2024.

IV. RECOUVREMENT - CONTENTIEUX – SINISTRES

Il n'y a pas de point susceptible d'être relevé qui pourrait remettre en cause de façon significative la situation du Groupe, les risques éventuels ont fait l'objet des provisions jugées nécessaires après examen des dossiers.

V. FACTEURS DE RISQUES

Les risques auxquels peut être confronté IMMOBILIERE DASSAULT sont présentés dans le rapport de gestion du Directoire sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 (Document d'enregistrement universel 2024).

VI. RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

La Société a créé en 2022 un Comité RSE au sein du Comité d'audit et des risques du Conseil de surveillance, principalement chargé de (i) l'examen des orientations liées à la politique de RSE et (ii) du suivi de leur réalisation.

La Société rend compte de ses actions RSE dans son Document d'Enregistrement Universel 2024 (pages 32 à 42).

VII. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Aucune transaction entre IMMOBILIERE DASSAULT et les parties qui lui sont liées n'a influé significativement sur sa situation financière ou sur ses résultats au cours du 1^{er} semestre 2025.

Les informations sur les transactions avec les parties liées sont indiquées dans la note 6.31 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2025.

VIII. ACTIONNARIAT

Au 30 juin 2025, le capital d'Immobilier Dassault est détenu comme suit :

- Groupe DASSAULT : 59,85%.
- Groupe PEUGEOT : 19,81%.
- Groupe HORIZON (H SEYDOUX) : 11,42 %.

Le flottant est inférieur à 9% du capital.

IX. VIE BOURSIERE

Le cours de bourse d'Immobilier Dassault a progressé de 5,4% depuis le début de l'année 2025, pour s'établir à 52,60 € le 30 juin.

La capitalisation boursière de la société s'établit ainsi à 360,6 M€ au 30 juin 2025.

X. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2025

Aucun événement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2025 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

3. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025

Immobilière Dassault SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.820.197 €

Siège social : 9, Rond-Point des Champs Elysées-Marcel Dassault – 75008 PARIS

RCS PARIS 783 989 551

Comptes consolidés au 30 Juin 2025

SOMMAIRE

Etat de la situation financière	4
Etat du résultat net.....	5
Etat du résultat global	5
Etat des variations de capitaux propres.....	6
Etat des flux de trésorerie	7
1. Informations relatives à l'entreprise	9
2. Faits caractéristiques de la période	9
3. Méthodes comptables.....	10
3-1 Référentiel comptable.....	10
3-2 Choix comptables et estimations	11
3-3 Périmètre et principe de consolidation.....	12
3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés	12
3-5 Méthodes de valorisation et définitions	13
4. Secteurs opérationnels.....	21
5. Gestion des risques financiers.....	21
5-1 Le risque de marché immobilier.....	21
5-2 Le risque de liquidité	21
5-3 Le risque de taux	22
5-4 Le risque de contreparties financières.....	22
5-5 Le risque de contreparties locatives	22
5-6 Le risque de taux de change.....	22
6. Notes et commentaires	23
6-1 Actifs incorporels.....	23
6-2 Actifs corporels.....	24
6-3 Immeubles de placement.....	25
6-4 Participations dans les entreprises associées	26
6-5 Actifs financiers non courants.....	27
6-6 Autres actifs non courants	27
6-7 Créances clients.....	28
6-8 Actifs financiers courants	29
6-9 Autres actifs courants	29
6-10 Trésorerie	30
6-11 Actions propres	30
6-12 Emprunts à long terme et à court terme	30
6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts	31
6-14 Provisions non courantes et courantes.....	33
6-15 Autres passifs non courants	33
6-16 Dettes fournisseurs	33
6-17 Autres passifs courants	33
6-18 Revenus locatifs	34
6-19 Charges liées aux immeubles	34
6-20 Autres revenus	34
6-21 Frais de structure	35
6-22 Autres produits et charges opérationnels.....	35
6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	35
6-24 Coût de l'endettement net.....	35
6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts.....	36
6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers	36
6-27 Impôts	36
6-28 Résultat par action	36
6-29 Engagements hors bilan	37

6-30 Dividendes décidés et payés	37
6-31 Parties liées	37
6-32 Effectif moyen	38
6-33 Événements postérieurs à la clôture.....	38

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Actifs incorporels	6-1	9	6
Actifs corporels	6-2	389	434
Immeubles de placement	6-3	861 460	848 736
Participations dans les entreprises associées	6-4	15 398	15 737
Actifs financiers non courants	6-5	35	36
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	0	0
Autres actifs non courants	6-6	2 105	71
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		879 396	865 020
Créances clients	6-7	16 127	15 907
Actifs financiers courants	6-8	191	132
Autres actifs courants	6-9	2 082	1 074
Trésorerie	6-10	163	181
TOTAL ACTIFS COURANTS		18 563	17 294
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	0	0
TOTAL ACTIF		897 960	882 314
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 820	41 820
Primes d'émission		76 340	76 340
Actions propres	6-11	-208	-268
Réserves et résultats consolidés		484 196	479 057
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		602 149	596 950
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 677	3 893
TOTAL CAPITAUX PROPRES		605 826	600 843
Partie à long terme des emprunts	6-12	100 076	97 058
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	2 501	2 531
Provisions non courantes	6-14	71	70
Autres passifs non courants	6-15	5 820	5 507
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		108 469	105 167
Dettes fournisseurs	6-16	4 476	2 910
Partie à court terme des emprunts	6-12	164 466	165 479
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	274	180
Provisions courantes	6-14	242	240
Autres passifs courants	6-17	14 206	7 496
TOTAL PASSIFS COURANTS		183 665	176 305
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		897 960	882 314

(1) soit 87,83 € par action au 30 juin 2025 et 87,07 € au 31 décembre 2024.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	6-18	16 688	14 816
Charges liées aux immeubles	6-19	-2 015	-702
Loyers nets		14 673	14 115
Autres revenus	6-20	149	144
Frais de structure	6-21	-1 163	-1 153
Autres produits et charges opérationnels	6-22	0	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		13 659	13 106
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-23	9 678	-1 304
RESULTAT OPERATIONNEL		23 337	11 802
Coût de l'endettement net	6-24	-4 360	-3 980
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-25	-74	1 148
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-26	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	271	859
RESULTAT NET AVANT IMPOT		19 174	9 829
Impôts	6-27	-8	-8
RESULTAT NET		19 166	9 822
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-216	-150
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		19 382	9 971
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	2,83	1,46

Etat du résultat global

	Notes	30/06/2025	30/06/2024
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		19 166	9 822
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		19 166	9 822
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		19 382	9 971
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-216	-150
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	2,83	1,46

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 1^{er} janvier 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	19 382	19 382	-216	19 166
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	19 382	19 382	-216	19 166
Actions propres	0	0	60	9	69	0	69
Dividendes	0	0	0	-14 252	-14 252	0	-14 252
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 30 juin 2025	41 820	76 340	-208	484 196	602 149	3 677	605 826

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		19 382	9 971
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-216	-150
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	-271	-859
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	-9 678	1 304
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-25	74	-1 148
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-26	0	0
Amortissements et provisions nettes		1 148	203
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		10 439	9 322
Variation des clients		-1 276	-986
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-3 084	-353
Variation des fournisseurs		247	380
Variation des autres passifs (courants, non courants)		7 024	1 751
Variation du besoin en fonds de roulement		2 911	792
Flux net de trésorerie généré par l'activité		13 351	10 115
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-7	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-2	0
Décaissements liés aux immeubles de placement		-1 725	-3 811
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-69	15
Dividendes reçus des entreprises associées	6-4	611	0
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	-8 613
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-1 191	-12 410
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		0	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		69	-12
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-12	3 000	20 000
Remboursement d'emprunts	6-12	-880	-2 880
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-12	-43	-42
Intérêts courus	6-12	44	336
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-12 061	3 631
VARIATION DE TRESORERIE		98	1 336
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-10	-908	-3 885
Variations de trésorerie		98	1 336
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-10	-810	-2 550

ANNEXE

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 24 juillet 2025, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour le premier semestre 2025 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques de la période

Risques économiques liés au contexte macroéconomique et géopolitique

La volatilité due au contexte macroéconomique et géopolitique a nécessairement un impact sur le cours des activités, notamment eu égard à l'inflation et aux coûts de financement avec une répercussion sur le prix de l'énergie et des matériaux de construction et éventuellement sur la situation de certains de nos locataires.

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

Patrimoine Immobilier

La qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management réalisé ont permis de porter la valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence) à 873,5 M€ en progression de 1,4 %, témoignage de la qualité des fondamentaux.

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. Les travaux de l'immeuble Chauchat ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025.

Le montant des travaux réalisés sur la période a été de 3,0 M€.

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.

En avril 2025, la société C.P.P.J. a signé un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) pour l'hôtel Ronceray suite au changement d'exploitant, dans le but de le rénover et d'améliorer sa classification.

En date du 12 juin 2025, la Société a signé une promesse pour l'acquisition d'un immeuble situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème} développant une surface utile d'environ 5850 m².

Distribution de dividendes

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

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 602,1 M€ au 30 juin 2025, en augmentation de 5,2 M€ sur la période au cours de laquelle la distribution de dividendes de 14,3 M€ est intervenue.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 87,83 € au 30 juin 2025 ; il était à 87,07 € au 31 décembre 2024.

Financements

Le Groupe dispose au 30 juin 2025 d'une enveloppe disponible de financement de 10 M€.
Une part significative des financements est à échéance sur le second semestre ; des démarches sont en cours pour la mise en place de financements substitutifs et la prorogation contractuelle de certaines échéances. Le Groupe n'anticipe pas de difficulté particulière pour la mise en œuvre.

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'arrêté.

En application de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 ».

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 » ;
- Améliorations annuelles des normes comptables IFRS – Volume 11.

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.
Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash-flow.
L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3.
- 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).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 30 juin et couvrent une période de 6 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)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (1) (3)	812 741 643	IG	France	95,34%	95,34%
Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré (2) (4)	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 95,34% en capital et en droit de vote par la société Immobilière Dassault SA.

(4) 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 30 juin 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 S.C. 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 vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 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 SC 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 3.964 actions propres (soit 0,06% des actions) pour un montant total de 208 K€ au 30 juin 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 étalements des franchises de loyer et dans une moindre mesure aux loyers quittancés.

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 les contreparties bancaires correspondantes.

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

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

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

3-5-11 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.

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

3-5-14 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 30 juin 2025, trois locataires représentent respectivement des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe, représentant au total 65% des revenus locatifs.

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 30 juin 2025, le Groupe a une trésorerie nette de – 810 K€ et 10.000 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 30 juin 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 81 % 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 30 juin 2025, 77 % 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	-3	0	-3
Au 30 juin 2025	9	0	9
Valeur brute	26	9	35
Amortissement cumulé	-17	-9	-26
Au 30 juin 2025	9	0	9
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

<i>(en milliers d'euros)</i>	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	2	0	2
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-3	-43	-46
Au 30 juin 2025	1	10	379	389
Valeur brute	8	88	657	753
Amortissement cumulé	-8	-78	-278	-363
Au 30 juin 2025	1	10	379	389
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	0
Coûts de remplacement (travaux, indemnités)	3 004
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	42
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	9 678
Au 30 juin 2025	861 460

	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 30 juin 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 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	389 € - 6 900 €	3,00% - 5,20%	4,00% - 5,00%	5,00% - 5,40%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

Valeur du patrimoine hors droits (1)

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

Valeur locative de marché (VLM)	856 655	909 923
---------------------------------	---------	---------

	-50 bps	-25 bps	+25 bps	+50 bps
Taux de rendement initial	988 899	935 450	847 979	811 412
Taux de rendement de sortie	897 602	892 999	885 196	881 918
Taux d'actualisation	893 541	891 129	886 606	884 385

(1) Incluant la participation dans la société civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

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 (2)	30/06/2025
(en milliers d'euros)							
SC du 1 Faubourg Saint-Honoré (1)	15 737		-611	271	0		15 398

(1) Le résultat net et le résultat net global ressortent à 271 k€.

6-5 Actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)				
	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	Total
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	1	0	1
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-2	0	0	-2
Au 30 juin 2025	3	32	0	35
Valeur brute	3	32	0	35
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2025	3	32	0	35
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

(en milliers d'euros)		
	30/06/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	32	0
Etudes en cours	72	71
Acomptes sur promesse d'achat	2 001	0
	2 105	71

6-7 Créances clients*(en milliers d'euros)*

	30/06/2025	31/12/2024
Créances clients	4 862	2 849
Dépréciations	-2 752	-1 697
Créances clients nets	2 110	1 153
Avantages consentis aux locataires	14 017	14 754
	16 127	15 907

Échéances des créances clients

	30/06/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		2 110	0	2 110
Avantages consentis aux locataires		2 344	11 674	14 017
		4 453	11 674	16 127
	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 153	0	1 153
Avantages consentis aux locataires		2 110	12 644	14 754
		3 263	12 644	15 907

6-8 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux (1)	Total
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	425	0	425
Diminutions	-2	-355	0	-357
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-10	-10
Transferts	2	0	0	2
Au 30 juin 2025	3	188	0	191
Valeur brute	3	188	0	191
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2025	3	188	0	191

(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)	30/06/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Créances sociales et fiscales	1 532	769
Créances diverses	53	64
Charges constatées d'avance (1)	496	241
	2 082	1 074

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 177 K€ au 30 juin 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)*

	30/06/2025	31/12/2024
Fonds bancaires	163	181
Valeurs mobilières de placement	0	0
Trésorerie	163	181
Soldes créditeurs de banque	973	1 089
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-810	-908

6-11 Actions propres

	31/12/2024	Augmentation	Diminution	30/06/2025
Nombres de titres	5 228	6 827	-8 091	3 964
Prix moyens en euros	51,20			52,38
Total (en milliers d'euros)	268	355	-415	208
Nombre total d'actions	6 855 770			6 855 770
Auto détention en %	0,08%			0,06%

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 272.562 K€ tirée à hauteur de 262.562 K€, soit un disponible de 10.000 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (19 %), soit à taux variable (81 %).

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

Au 30 juin 2025, le niveau de couverture de l'endettement financier à taux variable est de 77 %. Au global, la couverture à taux fixe représente 81% de la dette utilisée.

(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	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)	27/11/2025	0	0	95 000	95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024 (1) (3)	13/12/2027	50 000	47 000		
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (4)	13/11/2025	0	0	54 641	55 301
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (5)	13/11/2025	0	0	12 922	13 142
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-227	-288	-138	-152
Intérêts courus sur emprunts		0	0	983	1 014
Dettes de loyer (6)		304	347	86	85
Découvert bancaire				973	1 089
Total		100 076	97 058	164 466	165 479

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Echéance d'un an, renouvelable 2 fois (avec accord de l'établissement financier), soit jusqu'au 27/11/2026 ;

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

(4) Amortissement de 1.320 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance ;

(5) Amortissement de 441 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance ;

(6) Le montant des dettes de loyer en flux contractuels non actualisés est de 319 k€ en part non courante et 93 k€ en part courante.

	Tableau de flux de trésorerie						30/06/2025
	31/12/2024	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts cours	Variation de trésorerie	
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	95 000	0					95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024	47 000	3 000					50 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	55 301		-660				54 641
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13 142		-220				12 922
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-441				76		-365
Intérêts courus sur emprunts	1 014				-31		983
Dettes de loyer	432			-43			389
Découvert bancaire	1 089					-116	973
Total	262 538	3 000	-880	-43	44	-116	264 543

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 30/06/2025	Ratios au 31/12/2024
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	28,03%	28,29%
	Ratio ICR (>=2)	3,13	3,13
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	12,40%	12,70%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	952 943	937 065
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		77%	77%

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

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

Ratio LTV (<= 55%) au 30 juin 2025 : 42,16 %.

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 30 juin 2025, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -2 775 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 30/06/2025	Juste valeur au 30/06/2025	Test de sensibilité -1,00 %	Test de sensibilité +1,00 %
Echange de conditions d'intérêts	18/11/2024	18/11/2025	10 000	(14)	(52)	23
Echange de conditions d'intérêts	22/11/2024	22/11/2025	5 000	(10)	(30)	10
Echange de conditions d'intérêts	02/12/2024	02/12/2025	10 000	(17)	(58)	24
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000	(128)	(252)	(6)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(106)	(181)	(33)
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000	(203)	(402)	(10)
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(134)	(259)	(14)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(753)	(1 374)	(152)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(271)	(520)	(31)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(411)	(760)	(78)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(333)	(681)	0
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(161)	(359)	27
Echange de conditions d'intérêts	13/02/2024	13/11/2025	39 500	(164)	(309)	(21)
Echange de conditions d'intérêts	03/01/2024	05/01/2026	10 000,0	(69)	(141)	3
TOTAL EN COURS AU 30/06/2025			164 500	(2 775)	(5 379)	(256)
Echange de conditions d'intérêts			0	0	0	0
TOTAL			164 500	(2 775)	(5 379)	(256)

Classement	Montant notionnel au 30/06/2025	Juste valeur au 30/06/2025
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif courants)	74 500	-274
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	90 000	-2 501
TOTAL EN COURS AU 30/06/2025	164 500	-2 775
Instruments financiers de taux d'intérêts	0	0
TOTAL	164 500	-2 775

6-14 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2024	Dotations	Reprises	31/12/2024	Dotations	Reprises	30/06/2025
Provisions pour indemnités de départ en retraite	56	14	0	70	4	-3	71
Provisions pour risques et charges (1)	178	62	0	240	12	-10	242
Total provisions	234	76	0	311	16	-14	313
Provisions non courantes	56	14	0	70	4	-3	71
Provisions courantes (1)	178	62	0	240	12	-10	242
Total provisions	234	76	0	311	16	-14	313

(1) Litiges avec des locataires.

6-15 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	5 820	5 507
	5 820	5 507

6-16 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	1 075	828
Dettes fournisseurs d'immobilisations	3 400	2 081
	4 476	2 910

Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		1 075	0	1 075
Dettes fournisseurs d'immobilisations		3 400	0	3 400
		4 476	0	4 476
	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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	956	939
Dettes fiscales et sociales	5 010	2 915
Autres dettes	368	714
Paielements d'avance des locataires	7 836	2 928
Produits constatés d'avance (autres)	36	0
	14 206	7 496

6-18 Revenus locatifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Loyers	17 338	15 128
Etalement des franchises de loyers et paliers	-650	-312
Droit d'entrée	0	0
Revenus locatifs	16 688	14 816

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	16 688	14 816
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0
Revenus locatifs	16 688	14 816

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-19 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Charges sur immeubles	-3 982	-2 583
Charges refacturées	1 967	1 881
Charges liées aux immeubles	-2 015	-702

6-20 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Mandat de gestion	148	142
Prestation de services	2	2
Autres revenus	149	144

6-21 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Autres achats et charges externes	-541	-538
Taxes	-26	-32
Charges de personnel	-494	-474
Jetons de présence	-55	-55
Dotations aux amortissements	-43	-43
Dotations (reprises) indemnité départ en retraite	-4	-10
Frais de structure	-1 163	-1 153

6-22 Autres produits et charges opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
	0	0
Autres produits et charges opérationnels	0	0

6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	15 218	8 597
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-5 540	-9 902
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	9 678	-1 304

6-24 Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Revenu des prêts et autres	0	1
Revenu des VMP	8	0
Revenu de la participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	0	193
Produits financiers	9	194
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-33	-55
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-4 331	-4 114
Intérêts sur dettes de loyers	-4	-4
Charges financières	-4 369	-4 174
Coût de l'endettement net	-4 360	-3 980

6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
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	-2 775	99
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-74	1 148

6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
	0	0
Ajustements des valeurs des actifs financiers	0	0

6-27 Impôts

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Impôts sur les bénéfices	-8	-8
Impôts différés	0	0
Impôts	-8	-8

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.

	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	19 382	9 971
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 855 770	6 855 770
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-3 964	-5 521
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 851 806	6 850 249
Résultat net pondéré par action de base et dilué (en €)	2,83	1,46

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-29 Engagements hors bilan*(en milliers d'euros)*

	30/06/2025	31/12/2024
Hypothèques conventionnelles	147 580	147 580
Nantissement de comptes titres	67 877	68 830
Promesse d'acquisition d'immeubles (hors droits)	98 753	0
Engagements donnés	314 210	216 410

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	31/12/2024
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	682
Cautions bancaires des locataires	9 359	8 266
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Promesse d'acquisition d'immeubles (hors droits)	98 753	0
Engagements reçus	108 331	9 168

6-30 Dividendes décidés et payés*(en milliers d'euros)*

	30/06/2025		30/06/2024	
	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 SC du 1 Faubourg Saint-Honoré, mise en équivalence ;
- Les membres du directoire et du conseil de surveillance.

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024	31/12/2024
Droits d'utilisation	336	399	368
Créances clients	18	0	0
Autres actifs courants	3	2	15
Dettes fournisseurs	313	366	1
Autres passifs courants	348	2	77
Dettes de loyer	348	409	379
Autres revenus	149	144	289
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-429	-403	-795
Intérêts sur dettes de loyers	-4	-4	-8

Rémunération des dirigeants*(en milliers d'euros)*

	30/06/2025	30/06/2024
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	55	55
Jetons de présence	55	55

6-32 Effectif moyen

	30/06/2025		30/06/2024	
	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 30 juin 2025 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

**4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2025**

IMMOBILIERE DASSAULT SA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle**

(Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025)

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle**

(Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025)

Aux Actionnaires

IMMOBILIERE DASSAULT SA

9 Rond Point des Champs Elysées Marcel Dassault
75008 PARIS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 juillet 2025

Les commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit

BM&A

 Lionel Lepetit

24-07-2025 | 18:30 CEST

Lionel Lepetit

 Marie-Cécile Moinier

24-07-2025 | 18:33 CEST

Marie-Cécile MOINIER

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Actifs incorporels	6-1	9	6
Actifs corporels	6-2	389	434
Immeubles de placement	6-3	861 460	848 736
Participations dans les entreprises associées	6-4	15 398	15 737
Actifs financiers non courants	6-5	35	36
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	0	0
Autres actifs non courants	6-6	2 105	71
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		879 396	865 020
Créances clients	6-7	16 127	15 907
Actifs financiers courants	6-8	191	132
Autres actifs courants	6-9	2 082	1 074
Trésorerie	6-10	163	181
TOTAL ACTIFS COURANTS		18 563	17 294
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	0	0
TOTAL ACTIF		897 960	882 314
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 820	41 820
Primes d'émission		76 340	76 340
Actions propres	6-11	-208	-268
Réserves et résultats consolidés		484 196	479 057
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		602 149	596 950
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 677	3 893
TOTAL CAPITAUX PROPRES		605 826	600 843
Partie à long terme des emprunts	6-12	100 076	97 058
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	2 501	2 531
Provisions non courantes	6-14	71	70
Autres passifs non courants	6-15	5 820	5 507
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		108 469	105 167
Dettes fournisseurs	6-16	4 476	2 910
Partie à court terme des emprunts	6-12	164 466	165 479
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	274	180
Provisions courantes	6-14	242	240
Autres passifs courants	6-17	14 206	7 496
TOTAL PASSIFS COURANTS		183 665	176 305
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		897 960	882 314

(1) soit 87,83 € par action au 30 juin 2025 et 87,07 € au 31 décembre 2024.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	6-18	16 688	14 816
Charges liées aux immeubles	6-19	-2 015	-702
Loyers nets		14 673	14 115
Autres revenus	6-20	149	144
Frais de structure	6-21	-1 163	-1 153
Autres produits et charges opérationnels	6-22	0	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		13 659	13 106
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-23	9 678	-1 304
RESULTAT OPERATIONNEL		23 337	11 802
Coût de l'endettement net	6-24	-4 360	-3 980
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-25	-74	1 148
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-26	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	271	859
RESULTAT NET AVANT IMPOT		19 174	9 829
Impôts	6-27	-8	-8
RESULTAT NET		19 166	9 822
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-216	-150
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		19 382	9 971
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	2,83	1,46

Etat du résultat global

	Note s	30/06/2025	30/06/2024
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		19 166	9 822
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		19 166	9 822
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		19 382	9 971
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-216	-150
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	2,83	1,46

Etat des variations de capitaux propres

(en milliers d'euros)

	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
Au 1^{er} janvier 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	19 382	19 382	-216	19 166
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	19 382	19 382	-216	19 166
Actions propres	0	0	60	9	69	0	69
Dividendes	0	0	0	-14 252	-14 252	0	-14 252
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 30 juin 2025	41 820	76 340	-208	484 196	602 149	3 677	605 826

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		19 382	9 971
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-216	-150
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	-271	-859
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	-9 678	1 304
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-25	74	-1 148
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-26	0	0
Amortissements et provisions nettes		1 148	203
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		10 439	9 322
Variation des clients		-1 276	-986
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-3 084	-353
Variation des fournisseurs		247	380
Variation des autres passifs (courants, non courants)		7 024	1 751
Variation du besoin en fonds de roulement		2 911	792
Flux net de trésorerie généré par l'activité		13 351	10 115
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-7	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-2	0
Décaissements liés aux immeubles de placement		-1 725	-3 811
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-69	15
Dividendes reçus des entreprises associées	6-4	611	0
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	-8 613
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-1 191	-12 410
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		0	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		69	-12
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-12	3 000	20 000
Remboursement d'emprunts	6-12	-880	-2 880
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-12	-43	-42
Intérêts courus	6-12	44	336
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-12 061	3 631
VARIATION DE TRESORERIE		98	1 336
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-10	-908	-3 885
Variations de trésorerie		98	1 336
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-10	-810	-2 550

ANNEXE

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 24 juillet 2025, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour le premier semestre 2025 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques de la période

Risques économiques liés au contexte macroéconomique et géopolitique

La volatilité due au contexte macroéconomique et géopolitique a nécessairement un impact sur le cours des activités, notamment eu égard à l'inflation et aux coûts de financement avec une répercussion sur le prix de l'énergie et des matériaux de construction et éventuellement sur la situation de certains de nos locataires.

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

Patrimoine Immobilier

La qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management réalisé ont permis de porter la valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence) à 873,5 M€ en progression de 1,4 %, témoignage de la qualité des fondamentaux.

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. Les travaux de l'immeuble Chauchat ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025.

Le montant des travaux réalisés sur la période a été de 3,0 M€.

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.

En avril 2025, la société C.P.P.J. a signé un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) pour l'hôtel Ronceray suite au changement d'exploitant, dans le but de le rénover et d'améliorer sa classification.

En date du 12 juin 2025, la Société a signé une promesse pour l'acquisition d'un immeuble situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème} développant une surface utile d'environ 5850 m².

Distribution de dividendes

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

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 602,1 M€ au 30 juin 2025, en augmentation de 5,2 M€ sur la période au cours de laquelle la distribution de dividendes de 14,3 M€ est intervenue.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 87,83 € au 30 juin 2025 ; il était à 87,07 € au 31 décembre 2024.

Financements

Le Groupe dispose au 30 juin 2025 d'une enveloppe disponible de financement de 10 M€.

Une part significative des financements est à échéance sur le second semestre ; des démarches sont en cours pour la mise en place de financements substitutifs et la prorogation contractuelle de certaines échéances. Le Groupe n'anticipe pas de difficulté particulière pour la mise en œuvre.

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.

En application de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 ».

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 » ;
- Améliorations annuelles des normes comptables IFRS – Volume 11.

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.
Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash-flow.
L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3.
- 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).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 30 juin et couvrent une période de 6 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)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (1) (3)	812 741 643	IG	France	95,34%	95,34%
Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré (2) (4)	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 95,34% en capital et en droit de vote par la société Immobilière Dassault SA.

(4) 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 30 juin 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 S.C. 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 SC 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 3.964 actions propres (soit 0,06% des actions) pour un montant total de 208 K€ au 30 juin 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 étalements des franchises de loyer et dans une moindre mesure aux loyers quittancés.

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 les contreparties bancaires correspondantes.

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

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

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

3-5-11 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.

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

3-5-14 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 30 juin 2025, trois locataires représentent respectivement des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe, représentant au total 65% des revenus locatifs.

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 30 juin 2025, le Groupe a une trésorerie nette de – 810 K€ et 10.000 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 30 juin 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 81 % 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 30 juin 2025, 77 % 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	-3	0	-3
Au 30 juin 2025	9	0	9
Valeur brute	26	9	35
Amortissement cumulé	-17	-9	-26
Au 30 juin 2025	9	0	9
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	2	0	2
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-3	-43	-46
Au 30 juin 2025	1	10	379	389
Valeur brute	8	88	657	753
Amortissement cumulé	-8	-78	-278	-363
Au 30 juin 2025	1	10	379	389
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	0
Coûts de remplacement (travaux, indemnités)	3 004
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	42
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	9 678
Au 30 juin 2025	861 460

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 30 juin 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 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	389 € - 6 900 €	3,00% - 5,20%	4,00% - 5,00%	5,00% - 5,40%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

Valeur du patrimoine hors droits (1)

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

Valeur locative de marché (VLM)	856 655	909 923
---------------------------------	---------	---------

	-50 bps	-25 bps	+25 bps	+50 bps
Taux de rendement initial	988 899	935 450	847 979	811 412
Taux de rendement de sortie	897 602	892 999	885 196	881 918
Taux d'actualisation	893 541	891 129	886 606	884 385

(1) Incluant la participation dans la société civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

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 (2)	30/06/2025
(en milliers d'euros)							
SC du 1 Faubourg Saint-Honoré (1)	15 737		-611	271	0		15 398

(1) Le résultat net et le résultat net global ressortent à 271 k€.

6-5 Actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)				
	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	Total
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	1	0	1
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-2	0	0	-2
Au 30 juin 2025	3	32	0	35
Valeur brute	3	32	0	35
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2025	3	32	0	35
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

(en milliers d'euros)		
	30/06/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	32	0
Etudes en cours	72	71
Acomptes sur promesse d'achat	2 001	0
	2 105	71

6-7 Créances clients*(en milliers d'euros)*

	30/06/2025	31/12/2024
Créances clients	4 862	2 849
Dépréciations	-2 752	-1 697
Créances clients nets	2 110	1 153
Avantages consentis aux locataires	14 017	14 754
	16 127	15 907

Échéances des créances clients

	30/06/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		2 110	0	2 110
Avantages consentis aux locataires		2 344	11 674	14 017
		4 453	11 674	16 127
	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 153	0	1 153
Avantages consentis aux locataires		2 110	12 644	14 754
		3 263	12 644	15 907

6-8 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux (1)	Total
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	425	0	425
Diminutions	-2	-355	0	-357
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-10	-10
Transferts	2	0	0	2
Au 30 juin 2025	3	188	0	191
Valeur brute	3	188	0	191
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2025	3	188	0	191

(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)	30/06/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Créances sociales et fiscales	1 532	769
Créances diverses	53	64
Charges constatées d'avance (1)	496	241
	2 082	1 074

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 177 K€ au 30 juin 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)*

	30/06/2025	31/12/2024
Fonds bancaires	163	181
Valeurs mobilières de placement	0	0
Trésorerie	163	181
Solde créditeurs de banque	973	1 089
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-810	-908

6-11 Actions propres

	31/12/2024	Augmentation	Diminution	30/06/2025
Nombres de titres	5 228	6 827	-8 091	3 964
Prix moyens en euros	51,20			52,38
Total (en milliers d'euros)	268	355	-415	208
Nombre total d'actions	6 855 770			6 855 770
Auto détention en %	0,08%			0,06%

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 272.562 K€ tirée à hauteur de 262.562 K€, soit un disponible de 10.000 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (19 %), soit à taux variable (81 %).

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

Au 30 juin 2025, le niveau de couverture de l'endettement financier à taux variable est de 77 %. Au global, la couverture à taux fixe représente 81% de la dette utilisée.

(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	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)	27/11/2025	0	0	95 000	95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024 (1) (3)	13/12/2027	50 000	47 000		
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (4)	13/11/2025	0	0	54 641	55 301
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (5)	13/11/2025	0	0	12 922	13 142
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-227	-288	-138	-152
Intérêts courus sur emprunts		0	0	983	1 014
Dettes de loyer (6)		304	347	86	85
Déouvert bancaire				973	1 089
Total		100 076	97 058	164 466	165 479

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Echéance d'un an, renouvelable 2 fois (avec accord de l'établissement financier), soit jusqu'au 27/11/2026 ;

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

(4) Amortissement de 1.320 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance ;

(5) Amortissement de 441 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance ;

(6) Le montant des dettes de loyer en flux contractuels non actualisés est de 319 k€ en part non courante et 93 k€ en part courante.

Tableau de flux de trésorerie							
	31/12/2024	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	30/06/2025
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	95 000	0					95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024	47 000	3 000					50 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	55 301		-660				54 641
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13 142		-220				12 922
Étalement des frais d'emprunts au TIE	-441				76		-365
Intérêts courus sur emprunts	1 014				-31		983
Dettes de loyer	432			-43			389
Découvert bancaire	1 089					-116	973
Total	262 538	3 000	-880	-43	44	-116	264 543

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 30/06/2025	Ratios au 31/12/2024
Base comptes consolidés	Ratio LTV (≤ 50%)	28,03%	28,29%
	Ratio ICR (≥ 2)	3,13	3,13
	Ratio dette sécurisée (≤ 25%)	12,40%	12,70%
	Valeur patrimoine (1) ≥ 450 millions d'€	952 943	937 065
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		77%	77%

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

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

Ratio LTV (≤ 55%) au 30 juin 2025 : 42,16 %.

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 30 juin 2025, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -2 775 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 30/06/2025	Juste valeur au 30/06/2025	Test de sensibilité -1,00 %	Test de sensibilité +1,00 %
Echange de conditions d'intérêts	18/11/2024	18/11/2025	10 000	(14)	(52)	23
Echange de conditions d'intérêts	22/11/2024	22/11/2025	5 000	(10)	(30)	10
Echange de conditions d'intérêts	02/12/2024	02/12/2025	10 000	(17)	(58)	24
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000	(128)	(252)	(6)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(106)	(181)	(33)
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000	(203)	(402)	(10)
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(134)	(259)	(14)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(753)	(1 374)	(152)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(271)	(520)	(31)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(411)	(760)	(78)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(333)	(681)	0
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(161)	(359)	27
Echange de conditions d'intérêts	13/02/2024	13/11/2025	39 500	(164)	(309)	(21)
Echange de conditions d'intérêts	03/01/2024	05/01/2026	10 000,0	(69)	(141)	3
TOTAL EN COURS AU 30/06/2025			164 500	(2 775)	(5 379)	(256)
Echange de conditions d'intérêts			0	0	0	0

TOTAL	164 500	(2 775)	(5 379)	(256)
--------------	----------------	----------------	----------------	--------------

Classement	Montant notionnel au 30/06/2025	Juste valeur au 30/06/2025
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif courants)	74 500	-274
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	90 000	-2 501
TOTAL EN COURS AU 30/06/2025	164 500	-2 775
Instruments financiers de taux d'intérêts	0	0
TOTAL	164 500	-2 775

6-14 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2024	Dotations	Reprises	31/12/2024	Dotations	Reprises	30/06/2025
Provisions pour indemnités de départ en retraite	56	14	0	70	4	-3	71
Provisions pour risques et charges (1)	178	62	0	240	12	-10	242
Total provisions	234	76	0	311	16	-14	313
Provisions non courantes	56	14	0	70	4	-3	71
Provisions courantes (1)	178	62	0	240	12	-10	242
Total provisions	234	76	0	311	16	-14	313

(1) Litiges avec des locataires.

6-15 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	5 820	5 507
	5 820	5 507

6-16 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	1 075	828
Dettes fournisseurs d'immobilisations	3 400	2 081
	4 476	2 910

Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		1 075	0	1 075
Dettes fournisseurs d'immobilisations		3 400	0	3 400
		4 476	0	4 476
	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)

	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	956	939
Dettes fiscales et sociales	5 010	2 915
Autres dettes	368	714
Paievements d'avance des locataires	7 836	2 928
Produits constatés d'avance (autres)	36	0
	14 206	7 496

6-18 Revenus locatifs

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Loyers	17 338	15 128
Étalement des franchises de loyers et paliers	-650	-312
Droit d'entrée	0	0
Revenus locatifs	16 688	14 816

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	16 688	14 816
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0
Revenus locatifs	16 688	14 816

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-19 Charges liées aux immeubles

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Charges sur immeubles	-3 982	-2 583
Charges refacturées	1 967	1 881
Charges liées aux immeubles	-2 015	-702

6-20 Autres revenus

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
--	------------	------------

Mandat de gestion	148	142
Prestation de services	2	2
Autres revenus	149	144

6-21 Frais de structure

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Autres achats et charges externes	-541	-538
Taxes	-26	-32
Charges de personnel	-494	-474
Jetons de présence	-55	-55
Dotations aux amortissements	-43	-43
Dotations (reprises) indemnité départ en retraite	-4	-10
Frais de structure	-1 163	-1 153

6-22 Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
	0	0
Autres produits et charges opérationnels	0	0

6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	15 218	8 597
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-5 540	-9 902
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	9 678	-1 304

6-24 Coût de l'endettement net

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Revenu des prêts et autres	0	1
Revenu des VMP	8	0
Revenu de la participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	0	193
Produits financiers	9	194
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-33	-55
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-4 331	-4 114
Intérêts sur dettes de loyers	-4	-4
Charges financières	-4 369	-4 174
Coût de l'endettement net	-4 360	-3 980

6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
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	-2 775	99
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-74	1 148

6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
	0	0
Ajustements des valeurs des actifs financiers	0	0

6-27 Impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Impôts sur les bénéfices	-8	-8
Impôts différés	0	0
Impôts	-8	-8

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.

	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	19 382	9 971
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 855 770	6 855 770
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-3 964	-5 521
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 851 806	6 850 249
Résultat net pondéré par action de base et dilué (en €)	2,83	1,46

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-29 Engagements hors bilan*(en milliers d'euros)*

	30/06/2025	31/12/2024
Hypothèques conventionnelles	147 580	147 580
Nantissement de comptes titres	67 877	68 830
Promesse d'acquisition d'immeubles (hors droits)	98 753	0
Engagements donnés	314 210	216 410

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	31/12/2024
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	682
Cautions bancaires des locataires	9 359	8 266
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Promesse d'acquisition d'immeubles (hors droits)	98 753	0
Engagements reçus	108 331	9 168

6-30 Dividendes décidés et payés*(en milliers d'euros)*

	30/06/2025		30/06/2024	
	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 SC du 1 Faubourg Saint-Honoré, mise en équivalence ;
- Les membres du directoire et du conseil de surveillance.

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024	31/12/2024
Droits d'utilisation	336	399	368
Créances clients	18	0	0
Autres actifs courants	3	2	15
Dettes fournisseurs	313	366	1
Autres passifs courants	348	2	77
Dettes de loyer	348	409	379
Autres revenus	149	144	289
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-429	-403	-795

Intérêts sur dettes de loyers	-4	-4	-8
-------------------------------	----	----	----

Rémunération des dirigeants

(en milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	55	55
Jetons de présence	55	55

6-32 Effectif moyen

	30/06/2025		30/06/2024	
	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 événement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2025 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.