

## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 46.002.216,70 €

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

783 989 551 RCS PARIS

### **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL (Période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 30 juin 2026)**

1. Déclaration de la personne responsable
2. Rapport semestriel d'activité du Directoire
3. Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2026
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026

**1. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**

**IMMOBILIERE DASSAULT SA**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 46.002.216,70 €  
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 2026, présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête 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 29 juillet 2026

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

*Président du Directoire*

Signé par :  
  
FB18FE932C0E463...

## **2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE**

## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 46.002.216,70 €

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

783 989 551 RCS PARIS

### **RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2026**

#### **I. FAITS CARACTERISTIQUES DU PREMIER SEMESTRE 2026**

##### **Risques économiques liés au contexte macroéconomique et géopolitique**

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

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

##### **Evolution de l'option au régime S.I.I.C.**

Depuis le mois de juin 2026, le Groupe DASSAULT détient 79,45% du capital de la société.

D'ici au 31 décembre 2026, Immobilière Dassault est en suspension provisoire du régime S.I.I.C, ce qui entraîne :

- l'imposition au taux de droit commun des bénéfices issus de l'activité foncière locative du Groupe et des plus-values de cession d'immeubles ou de parts sociales à compter de l'exercice 2026.

- l'imposition au taux de 19% des éventuelles plus-values latentes nettes du portefeuille immobilier reconnues au cours de l'exercice de suspension (i.e. : entre le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2026) ; l'assiette des plus-values de cession ultérieures sera alors calculée abstraction faite de la plus-value déjà imposée précédemment.

En conséquence, au 30 juin 2026, l'impôt sur les sociétés déterminé selon l'assiette fiscale du 1er semestre 2026 a été calculé et comptabilisé et il en sera de même au 31 décembre 2026 au titre de l'assiette fiscale de l'entièreté de l'année 2026.

Ce sont les impacts déterminés au 31 décembre 2026 qui seraient à payer en 2027 mais ils devraient toutefois rester limités rapportés aux capitaux propres consolidés du Groupe.

Si au 31 décembre 2026, Groupe DASSAULT continue de détenir 60% ou plus du capital de la société, Immobilière Dassault sortirait du régime S.I.I.C.

Aux deux conséquences financières pour le Groupe Immobilière Dassault décrites ci-dessus, s'ajouterait l'imposition du solde, constaté au 31 décembre 2026, des résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC et non distribués et l'imposition des plus-values du portefeuille immobilier en cas de cession.

Ces deux éléments font l'objet d'un impôt différé passif au 30 juin 2026, sachant que pour les plus-values du portefeuille immobilier, le calcul est fait sur la base des plus-values latentes créées depuis l'entrée dans le régime S.I.I.C.

Les distributions prélevées sur les résultats imposés pourront dès lors, le cas échéant, bénéficier du régime des sociétés mères au niveau des associés.

##### **Patrimoine Immobilier**

La valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence), ressort à 971,3 M€, en légère baisse de 0,34 %.

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

Le montant des travaux réalisés sur le semestre a été de 1,7 M€.

La commercialisation des surfaces de l'immeuble du 16 rue de la Paix s'est poursuivie sur la période avec la signature d'un nouveau bail.

Le permis de construire de l'hôtel Ronceray a été délivré le 30 juin 2026 et dument affiché.

### **Distribution de dividendes**

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,07 € par action, soit 15,6 M€ au total.

### **Financements**

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts ont été négociés pour un montant de 20 M€ en remplacement de contrats arrivés à échéance et à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

Le Groupe dispose au 30 juin 2026 d'une enveloppe disponible de financement de 19 M€.

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

## **II. RESULTAT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2026**

### **Présentation des résultats consolidés**

| <i>En milliers d'euros</i>                                                  | <b>30/06/2026</b> | <b>30/06/2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Revenus locatifs</b>                                                     | <b>18 170</b>     | <b>16 688</b>     |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                                        | <b>15 902</b>     | <b>13 659</b>     |
| <i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>      | <i>- 4 470</i>    | <i>+9 678</i>     |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                                | <b>11 432</b>     | <b>23 337</b>     |
| <i>Coût de l'endettement net</i>                                            | <i>-4 951</i>     | <i>-4 360</i>     |
| <i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i> | <i>978</i>        | <i>74</i>         |
| <i>Quote-part dans le résultat des entreprises associées</i>                | <i>-226</i>       | <i>271</i>        |
| <b>Impôts (courant et différé)</b>                                          | <b>-126 675</b>   | <b>-8</b>         |
| <b>Résultat net part du groupe</b>                                          | <b>-118 763</b>   | <b>19 382</b>     |
| <b>Cash-flow courant hors variation BFR</b>                                 | <b>8 798</b>      | <b>10 439</b>     |
| <b>Cash-flow courant hors variation BFR (retraité de l'IS)</b>              | <b>11 237</b>     | <b>10 439</b>     |

### **Revenus locatifs et loyers nets**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2026, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 18,2 M€, en hausse de 8,9% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2025, principalement sous l'effet de l'acquisition fin juillet 2025 de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4<sup>ème</sup>).

A périmètre constant, les revenus ressortent à 15,7 M€ contre 16,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre précédent qui intégraient notamment le dénouement positif d'une situation locative pour près de 0,9 M€.

Le taux d'occupation du patrimoine atteint 94,2% contre 92,4% au 30 juin 2025.

Cette vacance locative résiduelle porte essentiellement sur l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2<sup>ème</sup>), dont la commercialisation se poursuit.

| <i>En milliers d'euros</i>            | Revenus locatifs 2026        |                               |               | Revenus locatifs 2025        |                               |               | au 30 juin 2026 |              |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|--------------|
|                                       | 1 <sup>er</sup><br>trimestre | 2 <sup>ème</sup><br>trimestre | Total         | 1 <sup>er</sup><br>trimestre | 2 <sup>ème</sup><br>trimestre | Total         | Ecart           | %            |
| Revenus locatifs à périmètre constant | 7 835                        | 7 884                         | 15 719        | 7 894                        | 8 794                         | 16 688        | -969            | -5,8 %       |
| Revenus locatifs des immeubles acquis | 1 429                        | 1 022                         | 2 451         | 0                            | 0                             | 0             | 2 451           | n/a          |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>9 264</b>                 | <b>8 906</b>                  | <b>18 170</b> | <b>7 894</b>                 | <b>8 794</b>                  | <b>16 688</b> | <b>1 482</b>    | <b>8,9 %</b> |

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 1 M€ au 30 juin 2026 contre 2 M€ au 30 juin 2025, en diminution compte tenu de moindres pertes de créances locatives.

Les loyers nets sont ainsi de 17,1 M€ en amélioration de 2,5 M€ par rapport à ceux du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

### **Résultat opérationnel**

Le résultat opérationnel courant ressort à 15,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2026 en progression de 2,2 M€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Le résultat opérationnel est de 11,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2026 contre 23,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Les valorisations hors droits des immeubles de placement ont légèrement diminué.

L'impact sur le résultat est de - 4,5 M€ au 30 juin 2026 (cet impact était positif de 9,7 M€ au 30 juin 2025).

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

Le coût de l'endettement net ressort à 5,0 M€ au 30 juin 2026 contre 4,4 M€ au 30 juin 2025.

L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur la période a été de 330,9 M€ (il était de 253,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025), en progression compte tenu du financement de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4<sup>ème</sup>).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 2,96 % au 30 juin 2026 contre 3,40 % au 30 juin 2025.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 0,4 M€ au 30 juin 2026 générant un ajustement de valeur de + 1,0 M€.

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

L'endettement financier à taux variable fait l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 84 % au 30 juin 2026. Au global, la couverture à taux fixe représente 86 % de la dette utilisée.

### **Impôts**

D'ici au 31 décembre 2026, Immobilière Dassault est en suspension provisoire du régime S.I.I.C, ce qui entraîne, notamment, l'imposition au taux de droit commun des bénéfices issus de l'activité foncière locative du Groupe et la constatation des impôts différés.

Au 30 juin 2026, l'impôt sur les bénéfices ressort à 2,4M€ et les impôts différés constatés sont de 124,2 M€.

Il est rappelé que l'impôt différé sur les plus-values latentes du portefeuille immobilier ne sera effectivement à régler qu'en présence d'une cession effective dudit bien, d'où sa constatation en différé.

## Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe se positionne à - 118,8 M€ au 30 juin 2026 contre 19,4 M€ au 30 juin 2025.

## Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR est 8,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2026 en diminution de 1,6 M€ du fait notamment de la charge d'impôt sur les bénéfices (IS) constatée sur la période (2,4 M€). Retraité de cet IS, il est en progression de 0,8 M€.

## Présentation des chiffres clés du bilan

| <i>En milliers d'euros</i>                   | <b>30/06/2026</b> | <b>31/12/2025</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Valeur du patrimoine immobilier au bilan (1) | 986 232           | 990 397           |
| Capitaux propres <u>part groupe</u>          | 501 637           | 636 065           |
| Dettes financières nettes                    | 342 665           | 337 052           |
| Total bilan                                  | 992 338           | 995 021           |

(1)

| <i>En milliers d'euros</i>                               | <b>30/06/2026</b> | <b>31/12/2025</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Immeubles de placement                                   | 960 827           | 963 489           |
| Créances clients (Etalement des franchises de loyer HT)  | 10 463            | 11 142            |
| Valeur du patrimoine immobilier – Immeubles de placement | 971 290           | 974 631           |
| Participation dans les entreprises associées             | 14 942            | 15 765            |
| Valeur du patrimoine immobilier au bilan                 | 986 232           | 990 397           |

## Actif net réévalué (part du groupe)

|                                           | <b>30/06/2026</b> | <b>31/12/2025</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Actif net réévalué en K€                  | 501 637           | 636 065           |
| Actif net réévalué <u>par action</u> en € | 66,52             | 84,34             |

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 2025 à l'ANR hors droits au 30 juin 2026 est le suivant :

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

|                                                                               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>ANR Hors droits - 31/12/2025</b>                                           | <b>636 065</b> |
| Résultat net avant ajustements de valeur, résultat de cessions et impôts      | + 10 725       |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement                             | - 4 470        |
| Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux                     | + 978          |
| Impôts                                                                        | -126 675       |
| Distribution de dividende                                                     | - 15 602       |
| Actions propres                                                               | - 64           |
| Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle – minoritaires | 679            |
| <b>ANR Hors droits - 30/06/2026</b>                                           | <b>501 637</b> |

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 573 039 K€, soit 75,99 € par action, en part groupe

**Actif net réévalué ajusté – part groupe**

|                                           | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Actif net réévalué en K€                  | 502 078    | 637 483    |
| Actif net réévalué <u>par action</u> en € | 66,58      | 84,53      |

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 5,6 M€ :

- 6,6 M€ d'effets cash
- - 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 19 M€ au 30 juin 2026.

Les covenants sont tous respectés, en particulier le ratio LTV qui ressort à 32,39 % (cf note 6-12 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2026).

**III. SITUATION LOCATIVE**

Le taux d'occupation du groupe Immobilière Dassault est passé à 94,18% contre 93,34% le trimestre précédent. Cette amélioration résulte essentiellement de la signature de deux nouveaux baux sur les boutiques vacantes du Passage Jouffroy, dont les commerces sont aujourd'hui loués en totalité, à l'exception de la vacance volontaire de l'ex boutique Casino, maintenue pour la gestion des travaux de l'hôtel Ronceray.

**IV. RECOUVREMENT - CONTENTIEUX – SINISTRES**

L'effondrement d'un échafaudage est intervenu sur un de nos immeubles mais n'a pas occasionné d'accident sur des personnes physiques. Il a néanmoins entraîné la fermeture de la boutique principale. Les diligences sont en cours pour l'évaluation des préjudices dont le montant est encore inconnu à ce stade et la répartition des responsabilités.

**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 2025 (Document d'enregistrement universel 2025 pages 44 à 50).

**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 2025 (pages 32 à 43).

## **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<sup>er</sup> semestre 2026.

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 2026.

## **VIII. ACTIONNARIAT**

En date du 28 avril 2026, Peugeot Invest Assets et GIMD ont signé un accord en vue de la cession par Peugeot Invest Assets à GIMD de l'intégralité de sa participation dans Immobilière Dassault, représentant 19,81% du capital.

Cette opération a été réalisée en juin 2026 via un bloc hors marché portant sur 1.494.093 actions Immobilière Dassault au prix de 47,93€ par action soit 71,6 M€.

Au 30 juin 2026, GIMD détient 75,11% du capital d'Immobilière Dassault et le GROUPE DASSAULT en détient 79,45%.

## **IX. VIE BOURSIERE**

Le cours de bourse au 30 juin 2026 d'Immobilière Dassault était de 48€ par action, en baisse de 7,3% depuis le 31 décembre 2025, soit une capitalisation boursière proche de 362 M€.

## **X. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2026**

Aucun événement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2026 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

### **3. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2026**

## **Immobilière Dassault SA**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 46.002.216,70 €

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

RCS PARIS 783 989 551

## **Comptes consolidés au 30 juin 2026**

## 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         |
| <b>1. Informations relatives à l'entreprise .....</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>2. Faits caractéristiques la période .....</b>                              | <b>9</b>  |
| <b>3. Méthodes comptables.....</b>                                             | <b>11</b> |
| 3-1 Référentiel comptable.....                                                 | 11        |
| 3-2 Choix comptables et estimations .....                                      | 12        |
| 3-3 Périmètre et principe de consolidation.....                                | 13        |
| 3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés .....           | 13        |
| 3-5 Méthodes de valorisation et définitions .....                              | 14        |
| <b>4. Secteurs opérationnels.....</b>                                          | <b>23</b> |
| <b>5. Gestion des risques financiers.....</b>                                  | <b>23</b> |
| 5-1 Le risque de marché immobilier.....                                        | 23        |
| 5-2 Le risque de liquidité .....                                               | 23        |
| 5-3 Le risque de taux .....                                                    | 24        |
| 5-4 Le risque de contreparties financières.....                                | 24        |
| 5-5 Le risque de contreparties locatives .....                                 | 24        |
| 5-6 Le risque de taux de change.....                                           | 24        |
| <b>6. Notes et commentaires .....</b>                                          | <b>25</b> |
| 6-1 Actifs incorporels.....                                                    | 25        |
| 6-2 Actifs corporels.....                                                      | 26        |
| 6-3 Immeubles de placement.....                                                | 27        |
| 6-4 Participations dans les entreprises associées .....                        | 28        |
| 6-5 Actifs financiers non courants.....                                        | 29        |
| 6-6 Autres actifs non courants .....                                           | 29        |
| 6-7 Créances clients.....                                                      | 30        |
| 6-8 Actifs financiers courants .....                                           | 31        |
| 6-9 Autres actifs courants .....                                               | 31        |
| 6-10 Trésorerie .....                                                          | 32        |
| 6-11 Actions propres .....                                                     | 32        |
| 6-12 Emprunts à long terme et à court terme .....                              | 32        |
| 6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts .....                           | 34        |
| 6-14 Provisions non courantes et courantes.....                                | 35        |
| 6-15 Autres passifs non courants .....                                         | 35        |
| 6-16 Dettes fournisseurs .....                                                 | 35        |
| 6-17 Autres passifs courants .....                                             | 36        |
| 6-18 Revenus locatifs .....                                                    | 36        |
| 6-19 Charges liées aux immeubles .....                                         | 36        |
| 6-20 Autres revenus .....                                                      | 37        |
| 6-21 Frais de structure .....                                                  | 37        |
| 6-22 Autres produits et charges opérationnels.....                             | 37        |
| 6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement .....     | 37        |
| 6-24 Coût de l'endettement net.....                                            | 38        |
| 6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts..... | 38        |
| 6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers .....                        | 38        |
| 6-27 Impôts .....                                                              | 38        |
| 6-28 Résultat par action .....                                                 | 39        |
| 6-29 Engagements hors bilan .....                                              | 39        |

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 6-30 Dividendes décidés et payés .....        | 40 |
| 6-31 Parties liées .....                      | 40 |
| 6-32 Effectif moyen .....                     | 40 |
| 6-33 Événements postérieurs à la clôture..... | 41 |

Etat de la situation financière

| ACTIF (en milliers d'euros)                                       | Notes | 30/06/2026     | 31/12/2025     |
|-------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Actifs incorporels                                                | 6-1   | 5              | 6              |
| Actifs corporels                                                  | 6-2   | 299            | 344            |
| Immeubles de placement                                            | 6-3   | 960 827        | 963 489        |
| Participations dans les entreprises associées                     | 6-4   | 14 942         | 15 765         |
| Actifs financiers non courants                                    | 6-5   | 26             | 27             |
| Instruments financiers de taux d'intérêts                         | 6-13  | 182            | 82             |
| Autres actifs non courants                                        | 6-6   | 86             | 2              |
| <b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>                                  |       | <b>976 367</b> | <b>979 716</b> |
| Créances clients                                                  | 6-7   | 14 154         | 13 807         |
| Actifs financiers courants                                        | 6-8   | 230            | 241            |
| Autres actifs courants                                            | 6-9   | 1 536          | 1 149          |
| Trésorerie                                                        | 6-10  | 50             | 109            |
| <b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>                                      |       | <b>15 971</b>  | <b>15 306</b>  |
| Actifs non courants destinés à être cédés                         | 6-3   | 0              | 0              |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                                |       | <b>992 338</b> | <b>995 021</b> |
| <b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>                               |       |                |                |
| <b>Capitaux propres et réserves</b>                               |       |                |                |
| Capital                                                           |       | 46 002         | 46 002         |
| Primes d'émission                                                 |       | 96 760         | 96 760         |
| Actions propres                                                   | 6-11  | -270           | -202           |
| Réserves et résultats consolidés                                  |       | 359 145        | 493 506        |
| <b>Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)</b> |       | <b>501 637</b> | <b>636 065</b> |
| Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires          |       | 2 953          | 3 631          |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                     |       | <b>504 590</b> | <b>639 697</b> |
| Partie à long terme des emprunts                                  | 6-12  | 242 779        | 235 641        |
| Instruments financiers de taux d'intérêts                         | 6-13  | 659            | 1 436          |
| Provisions non courantes                                          | 6-14  | 66             | 66             |
| Impôts différés passifs                                           | 6-26  | 124 230        | 0              |
| Autres passifs non courants                                       | 6-15  | 5 958          | 5 709          |
| <b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>                                 |       | <b>373 692</b> | <b>242 852</b> |
| Dettes fournisseurs                                               | 6-16  | 1 498          | 1 336          |
| Partie à court terme des emprunts                                 | 6-12  | 99 497         | 100 103        |
| Instruments financiers de taux d'intérêts                         | 6-13  | 62             | 108            |
| Provisions courantes                                              | 6-14  | 153            | 61             |
| Autres passifs courants                                           | 6-17  | 12 846         | 10 865         |
| <b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>                                     |       | <b>114 056</b> | <b>112 473</b> |
| Passifs non courants destinés à être cédés                        |       | 0              | 0              |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                               |       | <b>992 338</b> | <b>995 021</b> |

(1) soit 66,52 € par action au 30 juin 2026 et 84,34 € au 31 décembre 2025.

Etat du résultat net

| COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)                                                         | Notes | 30/06/2026      | 30/06/2025    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|---------------|
| Revenus locatifs                                                                                           | 6-18  | 18 170          | 16 688        |
| Charges liées aux immeubles                                                                                | 6-19  | -1 033          | -2 015        |
| <b>Loyers nets</b>                                                                                         |       | <b>17 137</b>   | <b>14 673</b> |
| Autres revenus                                                                                             | 6-20  | 150             | 149           |
| Frais de structure                                                                                         | 6-21  | -1 384          | -1 163        |
| Autres produits et charges opérationnels                                                                   | 6-22  | 0               | 0             |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                                                                       |       | <b>15 902</b>   | <b>13 659</b> |
| <b>Résultat des cessions d'immeubles de placement</b>                                                      |       | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>                                     | 6-23  | <b>-4 470</b>   | <b>9 678</b>  |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                                                               |       | <b>11 432</b>   | <b>23 337</b> |
| Coût de l'endettement net                                                                                  | 6-24  | -4 951          | -4 360        |
| Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts                                       | 6-25  | 978             | -74           |
| Ajustement des valeurs des actifs financiers                                                               | 6-26  | 0               | 0             |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées                                                      | 6-4   | -226            | 271           |
| <b>RESULTAT NET AVANT IMPOT</b>                                                                            |       | <b>7 234</b>    | <b>19 174</b> |
| Impôts                                                                                                     | 6-27  | -126 675        | -8            |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                                                        |       | <b>-119 441</b> | <b>19 166</b> |
| Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires                              |       | -679            | -216          |
| <b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>                                |       | <b>-118 763</b> | <b>19 382</b> |
| Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère | 6-28  | -15,76          | 2,83          |

Etat du résultat global

|                                                                                                            | Notes | 30/06/2026      | 30/06/2025    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|---------------|
| <b>RESULTAT NET (en milliers d'euros)</b>                                                                  |       | <b>-119 441</b> | <b>19 166</b> |
| <b>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres</b>                                   |       | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>RESULTAT NET GLOBAL</b>                                                                                 |       | <b>-119 441</b> | <b>19 166</b> |
| Part attribuable aux propriétaires de la société mère                                                      |       | -118 763        | 19 382        |
| Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires                              |       | -679            | -216          |
| Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère | 6-28  | -15,76          | 2,83          |

Etat des variations de capitaux propres

|                                                                            | Capital       | Primes<br>d'émission | Actions<br>propres | Réserves et<br>résultats<br>consolidés | Total<br>attribuable<br>aux<br>propriétaires<br>de la société<br>mère | Participations<br>ne donnant<br>pas le<br>contrôle -<br>minoritaires | Capitaux<br>propres<br>totaux |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|--------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| (en milliers d'euros)                                                      |               |                      |                    |                                        |                                                                       |                                                                      |                               |
| <b>Au 1er janvier 2025</b>                                                 | <b>41 820</b> | <b>76 340</b>        | <b>-268</b>        | <b>479 057</b>                         | <b>596 950</b>                                                        | <b>3 893</b>                                                         | <b>600 843</b>                |
| Résultat net                                                               | 0             | 0                    | 0                  | 28 273                                 | 28 273                                                                | -262                                                                 | 28 011                        |
| Produits et charges<br>comptabilisés<br>directement en capitaux<br>propres | 0             | 0                    | 0                  | 0                                      | 0                                                                     | 0                                                                    | 0                             |
| <b>Total des produits et<br/>charges comptabilisés</b>                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>           | <b>28 273</b>                          | <b>28 273</b>                                                         | <b>-262</b>                                                          | <b>28 011</b>                 |
| Actions propres                                                            | 0             | 0                    | 65                 | 9                                      | 74                                                                    | 0                                                                    | 74                            |
| Dividendes                                                                 | 0             | 0                    | 0                  | -14 252                                | -14 252                                                               | 0                                                                    | -14 252                       |
| Autres                                                                     | 4 182         | 20 420               | 0                  | 418                                    | 25 020                                                                | 0                                                                    | 25 020                        |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>                                                 | <b>46 002</b> | <b>96 760</b>        | <b>-202</b>        | <b>493 506</b>                         | <b>636 065</b>                                                        | <b>3 631</b>                                                         | <b>639 697</b>                |
| Résultat net                                                               | 0             | 0                    | 0                  | -118 763                               | -118 763                                                              | -679                                                                 | -119 441                      |
| Produits et charges<br>comptabilisés<br>directement en capitaux<br>propres | 0             | 0                    | 0                  | 0                                      | 0                                                                     | 0                                                                    | 0                             |
| <b>Total des produits et<br/>charges comptabilisés</b>                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>           | <b>-118 763</b>                        | <b>-118 763</b>                                                       | <b>-679</b>                                                          | <b>-119 441</b>               |
| Actions propres                                                            | 0             | 0                    | -67                | 3                                      | -64                                                                   | 0                                                                    | -64                           |
| Dividendes                                                                 | 0             | 0                    | 0                  | -15 602                                | -15 602                                                               | 0                                                                    | -15 602                       |
| Autres                                                                     | 0             | 0                    | 0                  | 0                                      | 0                                                                     | 0                                                                    | 0                             |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                                                     | <b>46 002</b> | <b>96 760</b>        | <b>-270</b>        | <b>359 145</b>                         | <b>501 637</b>                                                        | <b>2 953</b>                                                         | <b>504 590</b>                |

Etat des flux de trésorerie

| Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)                       | Notes | 30/06/2026      | 30/06/2025     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
| <b>ACTIVITE OPERATIONELLE</b>                                                |       |                 |                |
| <b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>  |       | <b>-118 763</b> | <b>19 382</b>  |
| Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle               |       | -679            | -216           |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées                        | 6-4   | 226             | -271           |
| Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles           |       | 0               | 0              |
| Résultat de cession des immeubles de placement                               |       | 0               | 0              |
| Résultat de cession des actifs financiers                                    |       | 0               | 0              |
| Ajustement de valeur des immeubles de placement                              | 6-23  | 4 470           | -9 678         |
| Ajustement de valeur des instruments financiers                              | 6-25  | -978            | 74             |
| Ajustement de valeur des actifs financiers                                   | 6-26  | 0               | 0              |
| Amortissements et provisions nettes                                          |       | 292             | 1 148          |
| Charges d'impôts différés                                                    |       | 124 230         | 0              |
| <b>Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement</b> |       | <b>8 798</b>    | <b>10 439</b>  |
| Variation des clients                                                        |       | -453            | -1 276         |
| Variation des autres actifs (courants, non courants)                         |       | -518            | -3 084         |
| Variation des fournisseurs                                                   |       | 501             | 247            |
| Variation des autres passifs (courants, non courants)                        |       | 2 230           | 7 024          |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                             |       | <b>1 760</b>    | <b>2 911</b>   |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                          |       | <b>10 558</b>   | <b>13 351</b>  |
| <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                           |       |                 |                |
| Décassements et encaissements liés aux actifs incorporels                    |       | -1              | -7             |
| Décassements et encaissements liés aux actifs corporels                      |       | 0               | -2             |
| Décassements liés aux immeubles de placement                                 |       | -2 148          | -1 725         |
| Encaissements liés aux immeubles de placement                                |       | 0               | 0              |
| Décassements et encaissements des actifs financiers                          |       | 68              | -69            |
| Dividendes reçus des entreprises associées                                   | 6-4   | 597             | 611            |
| Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales                        |       | 0               | 0              |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>            |       | <b>-1 483</b>   | <b>-1 191</b>  |
| <b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>                                             |       |                 |                |
| Augmentation de capital ou apports                                           |       | 0               | 0              |
| Dividendes versés aux actionnaires de la mère                                | 6-30  | -15 602         | -14 252        |
| Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées                     |       | 0               | 0              |
| Rachats et reventes d'actions propres                                        |       | -64             | 69             |
| Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts                                   | 6-12  | 7 000           | 3 000          |
| Remboursement d'emprunts                                                     | 6-12  | 0               | -880           |
| Encaissements et remboursements des dettes de loyer                          | 6-12  | -43             | -43            |
| Intérêts courus                                                              | 6-12  | 156             | 44             |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>              |       | <b>-8 553</b>   | <b>-12 061</b> |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>                                               |       | <b>521</b>      | <b>98</b>      |
| <b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>                                              | 6-10  | <b>-1 445</b>   | <b>-908</b>    |
| Variations de trésorerie                                                     |       | 521             | 98             |
| <b>TRESORERIE A LA CLÔTURE</b>                                               | 6-10  | <b>-924</b>     | <b>-810</b>    |

## 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 23 juillet 2026, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour le premier semestre 2026 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

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

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

### Evolution de l'option au régime SIIC

Depuis le mois de juin 2026, le Groupe DASSAULT détient 79,45% du capital de la société.

D'ici au 31 décembre 2026, Immobilière Dassault est en suspension provisoire du régime S.I.I.C, ce qui entraîne :

- l'imposition au taux de droit commun des bénéfices issus de l'activité foncière locative du Groupe et des plus-values de cession d'immeubles ou de parts sociales à compter de l'exercice 2026.
- l'imposition au taux de 19% des éventuelles plus-values latentes nettes du portefeuille immobilier reconnues au cours de l'exercice de suspension (i.e. : entre le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2026) ; l'assiette des plus-values de cession ultérieures sera alors calculée abstraction faite de la plus-value déjà imposée précédemment.

En conséquence, au 30 juin 2026, l'impôt sur les sociétés déterminé selon l'assiette fiscale du 1er semestre 2026 a été calculé et comptabilisé et il en sera de même au 31 décembre 2026 au titre de l'assiette fiscale de l'entièreté de l'année 2026.

Ce sont les impacts déterminés au 31 décembre 2026 qui seraient à payer en 2027 mais ils devraient toutefois rester limités rapportés aux capitaux propres consolidés du Groupe.

Si au 31 décembre 2026, Groupe DASSAULT continue de détenir 60% ou plus du capital de la société, Immobilière Dassault sortirait du régime S.I.I.C.

Aux deux conséquences financières pour le Groupe Immobilière Dassault décrites ci-dessus, s'ajouterait l'imposition du solde, constaté au 31 décembre 2026, des résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC et non distribués et l'imposition des plus-values du portefeuille immobilier en cas de cession.

Ces deux éléments font l'objet d'un impôt différé passif au 30 juin 2026, sachant que pour les plus-values du portefeuille immobilier, le calcul est fait sur la base des plus-values latentes.

Les distributions prélevées sur les résultats imposés pourront dès lors, le cas échéant, bénéficier du régime des sociétés mères au niveau des associés.

**Patrimoine Immobilier**

La valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence), ressort à 971,3 M€, en légère baisse de 0,34 %.

Le Groupe poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de restructuration, rénovation et amélioration environnementale ainsi que les négociations locatives. Le montant des travaux réalisés sur le semestre a été de 1,7 M€.

La commercialisation des surfaces de l'immeuble du 16 rue de la Paix s'est poursuivie sur la période avec la signature d'un nouveau bail.

**Distribution de dividendes**

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,07 € par action, soit 15,6 M€ au total.

**Financements**

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts ont été négociés pour un montant de 20 M€ en remplacement de contrats arrivés à échéance et à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

Le Groupe dispose au 30 juin 2026 d'une enveloppe disponible de financement de 19M€.

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

**Actif net réévalué**

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 501,6 M€ au 30 juin 2026, en diminution de 134,4 M€ sur la période en raison :

- de la constatation des impôts différés sur les plus-values latentes du portefeuille immobilier pour un montant de 123,9 M€ (cf § S.I.I.C.);
- de la distribution de dividendes de 15,6 M€.

**Actif net réévalué par action**

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 66,52 € au 30 juin 2026 ; il était à 84,34 € au 31 décembre 2025.

### 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 2025.

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<sup>er</sup> janvier 2026 sont les suivants :

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

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<sup>er</sup> janvier 2026, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2026 sont les suivants :

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

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<sup>er</sup> janvier 2026 sont les suivants :

- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».
- Amendements à la norme IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir » ;
- Amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères : traduction des états financiers en monnaie hyperinflationniste ».

La norme IFRS 18, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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'étude d'impact est en voie de finalisation et l'analyse se poursuit notamment sur les indicateurs de performance, avec une communication progressive d'informations complémentaires dans les états financiers intermédiaires jusqu'à l'application définitive d'IFRS 18.

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

### 3-2 Choix comptables et estimations

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

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

- Juste valeur des immeubles de placement (voir note 3-5-3) : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.  
Les hypothèses clés sont la valeur locative de marché, le taux de rendement initial pour la méthode par le revenu et les taux d'actualisation et taux de rendement de sortie pour la méthode des Discounted cash-flow (DCF).  
L'impact des simulations de sensibilité à la variation de ces hypothèses sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3.
- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-13).

### Effets des changements liés au climat

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

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

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

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

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

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

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

- De la localisation géographique du patrimoine (Paris intra-muros) ;

- Des travaux de restructuration déjà réalisés sur la majorité des immeubles et des labels obtenus;
- Et des contraintes réglementaires applicables.

Ainsi au 30 juin 2026, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

### 3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 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)(3)                             | 484 841 812 | IG                       | France | 100,00%           | 100,00%           |
| C.P.P.J. (1) (4)                                  | 812 741 643 | IG                       | France | 95,34%            | 95,34%            |
| Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré (2) (5) | 323 069 393 | MEE                      | France | 38,52%            | 38,52%            |

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3-5 Méthodes de valorisation et définitions

#### 3-5-1 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

#### 3-5-2 Immobilisations corporelles

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

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

#### 3-5-3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

#### Méthodologie d'expertise

Chacun des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a été expertisé au 30 juin 2026 soit par BNP Paribas Real Estate Valuation France, soit par CBRE Valuation, soit par NEWMARK Valuation & Advisory (ex 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<sup>er</sup> 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 NEWMARK Valuation & Advisory (ex CATELLA Valuation Advisors) aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J. (y compris la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré).

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

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

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

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

La valeur finale retenue, à la main de l'expert, peut être une moyenne de ces trois méthodes ou une seule méthode qui se révélerait plus pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble. Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénale hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

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

#### Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

#### 3-5-4 Participations dans les entreprises associées

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

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

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

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

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

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

#### 3-5-5 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement :

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.

- Les Valeurs Mobilières de Placement (actions et obligations) sont valorisées à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».

### 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<sup>er</sup> 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 5.416 actions propres (soit 0,07% des actions) pour un montant total de 270 K€ au 30 juin 2026.

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

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

### 3-5-6 Créances clients

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

Les créances clients, dont les échéances correspondent aux pratiques générales du secteur, sont reconnues et comptabilisées à leur juste valeur qui correspond à leur valeur nominale de facturation. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; le cas échéant une provision pour dépréciation est constituée sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

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

### 3-5-7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

### 3-5-8 Subventions publiques

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

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

### 3-5-9 Emprunts portant intérêts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3-5-11 Actualisation des différés de paiement

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

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

### 3-5-12 Provisions

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

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

### 3-5-13 Avantages sociaux

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

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

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

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

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

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

### 3-5-14 Loyers nets

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

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

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

### 3-5-15 Commission de performance

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

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

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

### 3-5-16 Contrats de location

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

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

### Evaluation du droit d'utilisation des actifs

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

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

Le droit d'utilisation est amorti sur la durée du contrat. Il est comptabilisé en « actifs corporels ». La charge d'amortissement est comptabilisée en « frais de structure ».

### Evaluation de la dette de loyer

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

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

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

Elle est comptabilisée en emprunts.

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

### 3-5-17 Impôts (options pour le régime SIIC / Pilier 2) et impôts différés

La Société a opté depuis le 1<sup>er</sup> 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 (voir évolution de l'option au régime S.I.I.C.)

- 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.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

#### Evolution de l'option au régime SIIC

Depuis le mois de juin 2026, le Groupe DASSAULT détient 79,45% du capital de la société.

D'ici au 31 décembre 2026, Immobilière Dassault est en suspension provisoire du régime S.I.I.C, ce qui entraîne :

- l'imposition au taux de droit commun des bénéfices issus de l'activité foncière locative du Groupe et des plus-values de cession d'immeubles ou de parts sociales à compter de l'exercice 2026.
- l'imposition au taux de 19% des éventuelles plus-values latentes nettes du portefeuille immobilier reconnues au cours de l'exercice de suspension (i.e. : entre le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2026) ; l'assiette des plus-values de cession ultérieures sera alors calculée abstraction faite de la plus-value déjà imposée précédemment.

En conséquence, au 30 juin 2026, l'impôt sur les sociétés déterminé selon l'assiette fiscale du 1<sup>er</sup> semestre 2026 a été calculé et comptabilisé et il en sera de même au 31 décembre 2026 au titre de l'assiette fiscale de l'entièreté de l'année 2026.

Ce sont les impacts déterminés au 31 décembre 2026 qui seraient à payer en 2027 mais ils devraient toutefois rester limités rapportés aux capitaux propres consolidés du Groupe.

Si au 31 décembre 2026, Groupe DASSAULT continue de détenir 60% ou plus du capital de la société, Immobilière Dassault sortirait du régime S.I.I.C.

Aux deux conséquences financières pour le Groupe Immobilière Dassault décrites ci-dessus, s'ajouterait l'imposition du solde, constaté au 31 décembre 2026, des résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC et non distribués et l'imposition des plus-values du portefeuille immobilier en cas de cession. Ces deux éléments font l'objet d'un impôt différé passif au 30 juin 2026, sachant que pour les plus-values du portefeuille immobilier, le calcul est fait sur la base des plus-values latentes.

Les distributions prélevées sur les résultats imposés pourront dès lors, le cas échéant, bénéficier du régime des sociétés mères au niveau des associés.

### Intégration fiscale

A titre conservatoire, en cas de confirmation de la perte du statut SIIC, la Société a opté pour la constitution d'un groupe d'intégration fiscale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 comprenant Immobilière Dassault SA et la société C.P.P.J.

### Impôts différés

L'imposition différée est comptabilisée selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporaires existant à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. Des impôts différés passifs sont comptabilisés pour toutes les différences temporaires imposables. Des impôts différés actifs sont comptabilisés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur permettra leur imputation. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale ou un même groupe d'intégration fiscale.

Les impôts différés portent principalement sur les plus-values latentes du portefeuille immobilier (immeuble de placement ou titre de participation lorsqu'un share deal est plus approprié).

### Pilier 2

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 2026, trois locataires représentent respectivement des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe, représentant au total 60% des revenus locatifs (par locataire : 29% - 16% - 15%).

#### 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 2026, le Groupe a une trésorerie nette de - 924 K€ et 19.000 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 2026 le ratio LTV (cf. note 6-12).

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

### **5-3 Le risque de taux**

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

La dette bancaire à taux variable est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-13). Ainsi au 30 juin 2026, 84 % 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<br>informatiques | Divers   | Total    |
|------------------------------|----------------------------|----------|----------|
| <b>Au 1er janvier 2025</b>   | <b>6</b>                   | <b>0</b> | <b>6</b> |
| Acquisitions                 | 7                          | 0        | 7        |
| Cessions                     | 0                          | 0        | 0        |
| Amortissements               | -7                         | 0        | -7       |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>   | <b>6</b>                   | <b>0</b> | <b>6</b> |
| Acquisitions                 | 1                          | 0        | 1        |
| Cessions                     | 0                          | 0        | 0        |
| Amortissements               | -2                         | 0        | -2       |
| <b>Au 30 juin 2026</b>       | <b>5</b>                   | <b>0</b> | <b>5</b> |
| Valeur brute                 | 27                         | 9        | 36       |
| Amortissement cumulé         | -23                        | -9       | -32      |
| <b>Au 30 juin 2026</b>       | <b>5</b>                   | <b>0</b> | <b>5</b> |
| <b>Au 1er janvier 2025</b>   |                            |          |          |
| Valeur brute                 | 20                         | 9        | 29       |
| Amortissement cumulé         | -14                        | -9       | -23      |
|                              | <b>6</b>                   | <b>0</b> | <b>6</b> |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>   |                            |          |          |
| Valeur brute                 | 26                         | 9        | 35       |
| Amortissement cumulé         | -20                        | -9       | -29      |
|                              | <b>6</b>                   | <b>0</b> | <b>6</b> |

**6-2 Actifs corporels**

| <i>(en milliers d'euros)</i>          | <b>Matériel de bureau<br/>et informatique</b> | <b>Mobilier</b> | <b>Droits d'utilisation</b> | <b>Total</b> |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b> | <b>1</b>                                      | <b>11</b>       | <b>422</b>                  | <b>434</b>   |
| Acquisitions                          | 0                                             | 3               | 0                           | 3            |
| Cessions                              | 0                                             | 0               | 0                           | 0            |
| Amortissements                        | 0                                             | -6              | -86                         | -92          |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>            | <b>0</b>                                      | <b>8</b>        | <b>335</b>                  | <b>344</b>   |
| Acquisitions                          | 0                                             | 0               | 0                           | 0            |
| Cessions                              | 0                                             | 0               | 0                           | 0            |
| Amortissements                        | 0                                             | -2              | -43                         | -45          |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                | <b>0</b>                                      | <b>6</b>        | <b>292</b>                  | <b>299</b>   |
| Valeur brute                          | 8                                             | 88              | 657                         | 753          |
| Amortissement cumulé                  | -8                                            | -82             | -364                        | -454         |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                | <b>0</b>                                      | <b>7</b>        | <b>292</b>                  | <b>299</b>   |
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b> |                                               |                 |                             |              |
| Valeur brute                          | 10                                            | 86              | 657                         | 752          |
| Amortissement cumulé                  | -9                                            | -75             | -235                        | -318         |
|                                       | <b>1</b>                                      | <b>11</b>       | <b>422</b>                  | <b>434</b>   |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>            |                                               |                 |                             |              |
| Valeur brute                          | 8                                             | 88              | 657                         | 753          |
| Amortissement cumulé                  | -8                                            | -80             | -321                        | -409         |
|                                       | <b>0</b>                                      | <b>8</b>        | <b>335</b>                  | <b>344</b>   |

**6-3 Immeubles de placement***(en milliers d'euros)*

| Immeubles de placement                            |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>             | <b>848 736</b> |
| Acquisitions (1) (2)                              | 106 201        |
| Coûts de remplacement (travaux)                   | 4 532          |
| Coûts initiaux des contrats (dont amortissements) | 7              |
| Cessions                                          | 0              |
| Transferts des immeubles destinés à être cédés    | 0              |
| Ajustements des justes valeurs                    | 4 013          |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>                        | <b>963 489</b> |
| Acquisitions                                      | 0              |
| Coûts de remplacement (travaux, indemnités)       | 1 729          |
| Coûts initiaux des contrats (dont amortissements) | 79             |
| Cessions                                          | 0              |
| Transferts des immeubles destinés à être cédés    | 0              |
| Ajustements des justes valeurs                    | -4 470         |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                            | <b>960 827</b> |

(1) Le 28 juillet 2025 la Société a acquis l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4<sup>ème</sup>.

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

| Immeubles de placement destinés à être cédés   |          |
|------------------------------------------------|----------|
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>          | <b>0</b> |
| Cessions                                       | 0        |
| Transferts des immeubles destinés à être cédés | 0        |
| Ajustements des justes valeurs                 | 0        |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>                     | <b>0</b> |
| Cessions                                       | 0        |
| Transferts des immeubles destinés à être cédés | 0        |
| Ajustements des justes valeurs                 | 0        |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                         | <b>0</b> |

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

| Hypothèses clés retenues pour l'évaluation des immeubles de placement | Niveau   | VLM/m2          | Taux de rendements initial (méthode par le revenu) | Taux de rendements de sortie (D.C.F) | Taux d'actualisation (D.C.F) |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Immeuble de placement                                                 | Niveau 3 | 391 € - 7 600 € | 3,10% - 5,80%                                      | 4,00% - 6,05%                        | 5,00% - 6,85%                |

#### Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

|                                 | Valeur du patrimoine au 30/06/2026 (1) | Valeur du patrimoine hors droits (1) |                                   |         |           |
|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------|
|                                 |                                        | -5 %/m2 bureau<br>-5%/m2 commerce    | +5 %/m2 bureau<br>+5%/m2 commerce |         |           |
| Valeur locative de marché (VLM) | 986 232                                |                                      |                                   | 953 652 | 1 014 329 |
|                                 |                                        | -50 bps                              | -25 bps                           | +25 bps | +50 bps   |
| Taux de rendement initial       | 986 232                                | 1 103 569                            | 1 040 901                         | 937 773 | 894 844   |
| Taux de rendement de sortie     | 986 232                                | 999 133                              | 992 288                           | 980 813 | 975 901   |
| Taux d'actualisation            | 986 232                                | 992 306                              | 989 191                           | 983 319 | 981 146   |

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

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

Par exemple, une hausse de +0,5 % du taux de rendement initial pourrait entraîner une baisse de 9,3 % de la valeur du patrimoine, soit environ – 91,4 M€ au 30 juin 2026, avec un impact défavorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

Une baisse de -0,5% du taux de rendement initial pourrait entraîner une hausse de 11,9 % de la valeur du patrimoine, soit environ + 117,3 M€ au 30 juin 2026, avec un impact favorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

#### 6-4 Participations dans les entreprises associées

|                                                                        | 31/12/2025 | Acquisition | Dividendes | Résultat | Produits et charges comptabilisés en capitaux propres | Effets des variations de périmètre et de capital | 30/06/2026 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|----------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
| (en milliers d'euros)<br>Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré (1) | 15 765     | 0           | -597       | -226     | 0                                                     | 0                                                | 14 942     |

(1) Le résultat net et le résultat net global ressortent à -226 k€.

**6-5 Actifs financiers non courants**

| <i>(en milliers d'euros)</i>                 | Prêts    | Dépôts de garantie | Total     |
|----------------------------------------------|----------|--------------------|-----------|
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>        | <b>5</b> | <b>31</b>          | <b>36</b> |
| Augmentations                                | 0        | 3                  | 3         |
| Diminutions                                  | 0        | -8                 | -8        |
| Ajustement des valeurs des actifs financiers | 0        | 0                  | 0         |
| Transferts                                   | -3       | 0                  | -3        |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>                   | <b>2</b> | <b>25</b>          | <b>27</b> |
| Augmentations                                | 0        | 1                  | 1         |
| Diminutions                                  | -2       | 0                  | -2        |
| Ajustement des valeurs des actifs financiers | 0        | 0                  | 0         |
| Transferts                                   | 0        | 0                  | 0         |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                       | <b>0</b> | <b>26</b>          | <b>26</b> |
| Valeur brute                                 | 0        | 26                 | 26        |
| Dépréciation                                 | 0        | 0                  | 0         |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                       | <b>0</b> | <b>26</b>          | <b>26</b> |
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>        |          |                    |           |
| Valeur brute                                 | 5        | 31                 | 36        |
| Dépréciation                                 | 0        | 0                  | 0         |
|                                              | <b>5</b> | <b>31</b>          | <b>36</b> |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>                   |          |                    |           |
| Valeur brute                                 | 2        | 25                 | 27        |
| Dépréciation                                 | 0        | 0                  | 0         |
|                                              | <b>2</b> | <b>25</b>          | <b>27</b> |

**6-6 Autres actifs non courants**

| <i>(en milliers d'euros)</i>             | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Avances et acomptes versés sur commandes | 86         | 2          |
|                                          | <b>86</b>  | <b>2</b>   |

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

|                                                | 30/06/2026    | 31/12/2025    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Créances clients                               | 3 333         | 2 108         |
| Dépréciations                                  | -1 439        | -1 333        |
| <b>Créances clients nets</b>                   | <b>1 894</b>  | <b>775</b>    |
| Avantages économiques consentis aux locataires | 12 260        | 13 032        |
|                                                | <b>14 154</b> | <b>13 807</b> |

**Échéances des créances clients**

|                                                | 30/06/2026 | - 1an        | + 1 an        | Total         |
|------------------------------------------------|------------|--------------|---------------|---------------|
| Créances clients                               |            | 1 894        | 0             | 1 894         |
| Avantages économiques consentis aux locataires |            | 2 462        | 9 798         | 12 260        |
|                                                |            | <b>4 356</b> | <b>9 798</b>  | <b>14 154</b> |
|                                                | 31/12/2025 | - 1an        | + 1 an        | Total         |
| Créances clients                               |            | 775          | 0             | 775           |
| Avantages économiques consentis aux locataires |            | 2 456        | 10 576        | 13 032        |
|                                                |            | <b>3 231</b> | <b>10 576</b> | <b>13 807</b> |

**6-8 Actifs financiers courants**

| (en milliers d'euros)                        | Prêts    | Contrat de liquidité | Instruments financiers de taux (1) | Total      |
|----------------------------------------------|----------|----------------------|------------------------------------|------------|
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>        | <b>3</b> | <b>119</b>           | <b>10</b>                          | <b>132</b> |
| Augmentations                                | 0        | 862                  | 0                                  | 862        |
| Diminutions                                  | -3       | -788                 | 0                                  | -791       |
| Ajustement des valeurs des actifs financiers | 0        | 0                    | 35                                 | 35         |
| Transferts                                   | 3        | 0                    | 0                                  | 3          |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>                   | <b>3</b> | <b>193</b>           | <b>45</b>                          | <b>241</b> |
| Augmentations                                | 0        | 414                  | 0                                  | 414        |
| Diminutions                                  | -3       | -478                 | 0                                  | -481       |
| Ajustement des valeurs des actifs financiers | 0        | 0                    | 56                                 | 56         |
| Transferts                                   | 0        | 0                    | 0                                  | 0          |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                       | <b>0</b> | <b>129</b>           | <b>101</b>                         | <b>230</b> |
| Valeur brute                                 | 0        | 129                  | 101                                | 230        |
| Dépréciation                                 | 0        | 0                    | 0                                  | 0          |
| <b>Au 30 juin 2026</b>                       | <b>0</b> | <b>129</b>           | <b>101</b>                         | <b>230</b> |

(1) Voir note 6-13

|                                       |          |            |           |            |
|---------------------------------------|----------|------------|-----------|------------|
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b> |          |            |           |            |
| Valeur brute                          | 3        | 119        | 10        | 132        |
| Dépréciation                          | 0        | 0          | 0         | 0          |
|                                       | <b>3</b> | <b>119</b> | <b>10</b> | <b>132</b> |
| <b>Au 31 décembre 2025</b>            |          |            |           |            |
| Valeur brute                          | 3        | 193        | 45        | 241        |
| Dépréciation                          | 0        | 0          | 0         | 0          |
|                                       | <b>3</b> | <b>193</b> | <b>45</b> | <b>241</b> |

**6-9 Autres actifs courants**

| (en milliers d'euros)                    | 30/06/2026   | 31/12/2025   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avances et acomptes versés sur commandes | 0            | 2            |
| Créances sociales et fiscales            | 785          | 624          |
| Créances diverses                        | 172          | 285          |
| Charges constatées d'avance (1)          | 579          | 238          |
|                                          | <b>1 536</b> | <b>1 149</b> |

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 156 K€ au 30 juin 2026 contre 166 K€ au 31 décembre 2025. 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)*

|                                                                           | 30/06/2026  | 31/12/2025    |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Fonds bancaires                                                           | 50          | 109           |
| Valeurs mobilières de placement                                           | 0           | 0             |
| <b>Trésorerie</b>                                                         | <b>50</b>   | <b>109</b>    |
| Soldes créditeurs de banque                                               | 973         | 1 554         |
| <b>Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie</b> | <b>-924</b> | <b>-1 445</b> |

**6-11 Actions propres**

|                                    | 31/12/2025 | Augmentation | Diminution  | 30/06/2026 |
|------------------------------------|------------|--------------|-------------|------------|
| Nombres de titres                  | 4 055      | 9 529        | -8 168      | 5 416      |
| Prix moyens en euros               | 49,90      |              |             | 49,77      |
| <b>Total (en milliers d'euros)</b> | <b>202</b> | <b>478</b>   | <b>-411</b> | <b>270</b> |
| Nombre total d'actions             | 7 541 347  |              |             | 7 541 347  |
| Auto détention en %                | 0,04%      |              |             | 0,07%      |

**6-12 Emprunts à long terme et à court terme**

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

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 360.000 K€ tirée à hauteur de 341.000 K€, soit un disponible de 19.000 K€.

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

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

Au 30 juin 2026, le niveau de couverture de l'endettement financier à taux variable est de 84 %. Au global, la couverture à taux fixe représente 86% de la dette utilisée.

*(en milliers d'euros)*

|                                              | Échéance   | Part non courante (à long terme) |                | Part courante (à court terme) |                |
|----------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
|                                              |            | 30/06/2026                       | 31/12/2025     | 30/06/2026                    | 31/12/2025     |
| Ligne de crédit 25/07/2018 (1)               | 25/07/2028 | 50 000                           | 50 000         | 0                             | 0              |
| Ligne de crédit revolving 19/10/2023 (1) (2) | 27/11/2026 | 0                                | 0              | 95 000                        | 95 000         |
| Ligne de crédit revolving 19/11/2024 (1) (3) | 13/12/2028 | 41 000                           | 34 000         | 0                             | 0              |
| Ligne de crédit revolving 13/05/2016         | 13/11/2025 | 0                                | 0              | 0                             | 0              |
| Ligne de crédit revolving 06/09/2018         | 13/11/2025 | 0                                | 0              | 0                             | 0              |
| Ligne de crédit 28/07/2025 (1)               | 26/07/2030 | 85 000                           | 85 000         | 0                             | 0              |
| Ligne de crédit 13/11/2025 (4)               | 13/11/2032 | 67 500                           | 67 500         | 2 500                         | 2 500          |
| Etalement des frais d'emprunts au TIE        |            | -946                             | -1 124         | -339                          | -332           |
| Intérêts courus sur emprunts                 |            | 0                                | 0              | 1 283                         | 1 298          |
| Dettes de loyer (5)                          |            | 225                              | 264            | 79                            | 82             |
| Découvert bancaire                           |            |                                  |                | 973                           | 1 554          |
| <b>Total</b>                                 |            | <b>242 779</b>                   | <b>235 641</b> | <b>99 497</b>                 | <b>100 103</b> |

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

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

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

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

(5) Le montant des dettes de loyer en flux contractuels non actualisés est de 234 k€ en part non courante et 85 k€ en part courante.

| (en milliers d'euros)                 | Échéance   | - 1 an        | de 1 à 5 ans   | + de 5 ans    |
|---------------------------------------|------------|---------------|----------------|---------------|
| Ligne de crédit 25/07/2018            | 25/07/2028 | 0             | 50 000         | 0             |
| Ligne de crédit revolving 19/10/2023  | 27/11/2026 | 95 000        | 0              | 0             |
| Ligne de crédit revolving 19/11/2024  | 13/12/2028 | 0             | 41 000         | 0             |
| Ligne de crédit 28/07/2025            | 26/07/2030 | 0             | 85 000         | 0             |
| Ligne de crédit 13/11/2025            | 13/11/2032 | 2 500         | 10 000         | 57 500        |
| Etalement des frais d'emprunts au TIE |            | -339          | -849           | -97           |
| Intérêts courus sur emprunts          |            | 1 283         | 0              | 0             |
| Dettes de loyer                       |            | 79            | 225            | 0             |
| Découvert bancaire                    |            | 973           | 0              | 0             |
| <b>Total</b>                          |            | <b>99 497</b> | <b>185 376</b> | <b>57 403</b> |

| Tableau de flux de trésorerie            |                                                   |                                  |                                                          |                    |                               |             |                |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------|----------------|
| 31/12/2025                               | Encaissements<br>liés aux<br>nouveaux<br>emprunts | Remboursements<br>d'emprunts (-) | Encaissements<br>et<br>remboursements<br>dettes de loyer | Intérêts<br>courus | Variation<br>de<br>trésorerie | 30/06/2026  |                |
| Ligne de crédit 25/07/2018               | 50 000                                            |                                  |                                                          |                    |                               | 50 000      |                |
| Ligne de crédit revolving<br>19/10/2023  | 95 000                                            |                                  |                                                          |                    |                               | 95 000      |                |
| Ligne de crédit revolving<br>19/11/2024  | 34 000                                            | 7 000                            |                                                          |                    |                               | 41 000      |                |
| Ligne de crédit 28/07/2025               | 85 000                                            |                                  |                                                          |                    |                               | 85 000      |                |
| Ligne de crédit 13/11/2025               | 70 000                                            |                                  |                                                          |                    |                               | 70 000      |                |
| Etalement des frais<br>d'emprunts au TIE | -1 456                                            |                                  |                                                          | 171                |                               | -1 285      |                |
| Intérêts courus sur emprunts             | 1 298                                             |                                  |                                                          | -15                |                               | 1 283       |                |
| Dettes de loyer                          | 347                                               |                                  | -43                                                      |                    |                               | 304         |                |
| Découvert bancaire                       | 1 554                                             |                                  |                                                          |                    | -581                          | 973         |                |
| <b>Total</b>                             | <b>335 744</b>                                    | <b>0</b>                         | <b>7 000</b>                                             | <b>-43</b>         | <b>156</b>                    | <b>-581</b> | <b>342 276</b> |

## Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

| Opérations<br>de crédit                            | Ratios demandés                           | Ratios au<br>30/06/2026 | Ratios au<br>31/12/2025 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Base comptes consolidés                            | Ratio LTV ( <= 50%)                       | 32,39%                  | 31,97%                  |
|                                                    | Ratio ICR (>=2)                           | 3,21                    | 3,26                    |
|                                                    | Ratio dette sécurisée (<= 25%)            | 19,46%                  | 19,53%                  |
|                                                    | Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€ | 1 058 084               | 1 054 177               |
| % de la dette à taux variable couverte à taux fixe |                                           | 84%                     | 82%                     |

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

Concernant les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. :  
Ratio LTV (<= 55%) au 30 juin 2026 : 43,91 %.

### 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 2026, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -439 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 30/06/2026 | Juste valeur au 30/06/2026 | Test de sensibilité -1,00 % | Test de sensibilité +1,00 % |
|----------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Echange de conditions d'intérêts | 05/06/2023           | 05/06/2029      | 5 000                           | (51)                       | (196)                       | 89                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 08/11/2023           | 08/11/2027      | 5 000                           | (34)                       | (107)                       | 38                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 23/11/2023           | 23/11/2027      | 25 000                          | (221)                      | -588                        | 139                         |
| Echange de conditions d'intérêts | 23/11/2023           | 23/11/2028      | 10 000                          | (163)                      | -408                        | 73                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/11/2023           | 26/11/2026      | 5 000                           | (19)                       | -39                         | 1                           |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/11/2023           | 26/11/2027      | 10 000                          | (69)                       | -217                        | 75                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/11/2023           | 26/11/2028      | 10 000                          | (110)                      | (354)                       | 126                         |
| Echange de conditions d'intérêts | 08/04/2024           | 08/07/2026      | 10 000                          | (2)                        | (2)                         | (2)                         |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/06/2024           | 26/06/2027      | 10 000                          | (40)                       | (137)                       | 55                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 28/07/2025           | 28/07/2026      | 40 000                          | 7                          | 7                           | 7                           |
| Echange de conditions d'intérêts | 28/07/2025           | 28/07/2027      | 30 000                          | 182                        | (184)                       | 540                         |
| Echange de conditions d'intérêts | 18/11/2025           | 18/11/2026      | 15 000                          | 21                         | (36)                        | 77                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 05/12/2025           | 05/12/2026      | 10 000                          | 16                         | (26)                        | 58                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 24/04/2026           | 24/04/2027      | 10 000                          | (1)                        | (88)                        | 84                          |
| Echange de conditions d'intérêts | 29/05/2026           | 29/05/2028      | 10 000                          | (12)                       | (206)                       | 177                         |
| Echange de conditions d'intérêts | 13/11/2025           | 13/11/2026      | 30 000                          | 40                         | (69)                        | 148                         |
| Echange de conditions d'intérêts | 17/12/2025           | 17/12/2026      | 10 000                          | 17                         | -27,7                       | 62,8                        |
| <b>TOTAL</b>                     |                      |                 | <b>245 000</b>                  | <b>(439)</b>               | <b>(2 676)</b>              | <b>1 746</b>                |

| Classement                                                     | Montant notionnel<br>au 30/06/2026 | Juste valeur<br>au 30/06/2026 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Actifs financiers courants                                     | 105 000                            | 101                           |
| Actifs financiers non courants                                 | 30 000                             | 182                           |
| Instruments financiers de taux d'intérêts (passif courants)    | 35 000                             | -62                           |
| Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant) | 75 000                             | -659                          |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>245 000</b>                     | <b>-439</b>                   |

## 6-14 Provisions non courantes et courantes

|                                                  |            |           |             |            |            |            |            |
|--------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| (en milliers d'euros)                            | 01/01/2025 | Dotations | Reprises    | 31/12/2025 | Dotations  | Reprises   | 30/06/2026 |
| Provisions pour indemnités de départ en retraite | 70         | 0         | -4          | 66         | 2          | -2         | 66         |
| Provisions pour risques et charges (1)           | 240        | 11        | -190        | 61         | 140        | -48        | 153        |
| <b>Total provisions</b>                          | <b>311</b> | <b>11</b> | <b>-194</b> | <b>127</b> | <b>141</b> | <b>-50</b> | <b>218</b> |
| Provisions non courantes                         | 70         | 0         | -4          | 66         | 2          | -2         | 66         |
| Provisions courantes (1)                         | 240        | 11        | -190        | 61         | 140        | -48        | 153        |
| <b>Total provisions</b>                          | <b>311</b> | <b>11</b> | <b>-194</b> | <b>127</b> | <b>141</b> | <b>-50</b> | <b>218</b> |

(1) Litiges avec des locataires.

## 6-15 Autres passifs non courants

|                          |              |              |
|--------------------------|--------------|--------------|
| (en milliers d'euros)    | 30/06/2026   | 31/12/2025   |
| Dépôts de garantie reçus | 5 958        | 5 709        |
|                          | <b>5 958</b> | <b>5 709</b> |

## 6-16 Dettes fournisseurs

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| (en milliers d'euros)                 | 30/06/2026   | 31/12/2025   |
| Dettes fournisseurs                   | 1 026        | 526          |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations | 471          | 810          |
|                                       | <b>1 498</b> | <b>1 336</b> |

### Échéances des dettes fournisseurs

|                                       | 30/06/2026 | - 1an        | + 1 an   | Total        |
|---------------------------------------|------------|--------------|----------|--------------|
| Dettes fournisseurs                   |            | 1 026        | 0        | 1 026        |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations |            | 471          | 0        | 471          |
|                                       |            | <b>1 498</b> | <b>0</b> | <b>1 498</b> |
|                                       | 31/12/2025 | - 1an        | + 1 an   | Total        |
| Dettes fournisseurs                   |            | 526          | 0        | 526          |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations |            | 810          | 0        | 810          |
|                                       |            | <b>1 336</b> | <b>0</b> | <b>1 336</b> |

**6-17 Autres passifs courants***(en milliers d'euros)*

|                                      | 30/06/2026    | 31/12/2025    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Dépôts de garantie reçus             | 1 071         | 1 220         |
| Dettes fiscales et sociales          | 6 634         | 3 289         |
| Autres dettes                        | 384           | 689           |
| Paievements d'avance des locataires  | 4 677         | 5 646         |
| Produits constatés d'avance (autres) | 79            | 21            |
|                                      | <b>12 846</b> | <b>10 865</b> |

**6-18 Revenus locatifs***(en milliers d'euros)*

|                                               | 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Loyers                                        | 18 850        | 17 338        |
| Etalement des franchises de loyers et paliers | -680          | -650          |
| Droit d'entrée                                | 0             | 0             |
| <b>Revenus locatifs</b>                       | <b>18 170</b> | <b>16 688</b> |

*(en milliers d'euros)*

|                                           | 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revenus locatifs à périmètre constant (1) | 15 719        | 16 688        |
| Revenus locatifs des immeubles acquis     | 2 451         | 0             |
| <b>Revenus locatifs</b>                   | <b>18 170</b> | <b>16 688</b> |

(1) A détention constante sur les deux périodes.

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

*(en milliers d'euros)*

|                               | 30/06/2026     | 31/12/2025     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 1 an                          | 36 385         | 36 049         |
| 2 ans                         | 34 448         | 34 247         |
| 3 ans                         | 30 247         | 30 612         |
| 4 ans                         | 22 862         | 26 264         |
| 5 ans                         | 19 299         | 18 954         |
| + de 5 ans                    | 34 691         | 44 079         |
| <b>Loyers futurs minimaux</b> | <b>177 933</b> | <b>190 205</b> |

**6-19 Charges liées aux immeubles***(en milliers d'euros)*

|                                    | 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Charges sur immeubles              | -3 533        | -3 982        |
| Charges refacturées                | 2 500         | 1 967         |
| <b>Charges liées aux immeubles</b> | <b>-1 033</b> | <b>-2 015</b> |

**6-20 Autres revenus**

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|------------------------------|------------|------------|
| Mandat de gestion            | 147        | 148        |
| Prestation de services       | 2          | 2          |
| <b>Autres revenus</b>        | <b>150</b> | <b>149</b> |

**6-21 Frais de structure**

| <i>(en milliers d'euros)</i>                      | 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Autres achats et charges externes                 | -578          | -541          |
| Taxes                                             | -27           | -26           |
| Charges de personnel                              | -675          | -494          |
| Jetons de présence                                | -60           | -55           |
| Dotations aux amortissements                      | -47           | -43           |
| Dotations (reprises) indemnité départ en retraite | 2             | -4            |
| <b>Frais de structure</b>                         | <b>-1 384</b> | <b>-1 163</b> |

**6-22 Autres produits et charges opérationnels**

| <i>(en milliers d'euros)</i>                    | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                 | 0          | 0          |
| <b>Autres produits et charges opérationnels</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

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

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                   | 30/06/2026    | 30/06/2025   |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement | 1 426         | 15 218       |
| Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement | -5 896        | -5 540       |
| <b>Ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>      | <b>-4 470</b> | <b>9 678</b> |

**6-24 Coût de l'endettement net**

| (en milliers d'euros)                                                             | 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revenu des prêts et autres                                                        | 0             | 0             |
| Revenu des VMP                                                                    | 4             | 8             |
| <b>Produits financiers</b>                                                        | <b>4</b>      | <b>9</b>      |
| Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire                           | -24           | -33           |
| Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux) | -4 927        | -4 331        |
| Intérêts sur dettes de loyers                                                     | -3            | -4            |
| <b>Charges financières</b>                                                        | <b>-4 955</b> | <b>-4 369</b> |
| <b>Coût de l'endettement net</b>                                                  | <b>-4 951</b> | <b>-4 360</b> |

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

| (en milliers d'euros)                                                            | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice | -1 417     | -2 701     |
| Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de l'exercice  | -439       | -2 775     |
| <b>Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</b>      | <b>978</b> | <b>-74</b> |

**6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers**

| (en milliers d'euros)                                | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                      | 0          | 0          |
| <b>Ajustements des valeurs des actifs financiers</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**6-27 Impôts**

| (en milliers d'euros)    | 30/06/2026      | 30/06/2025 |
|--------------------------|-----------------|------------|
| Impôts sur les bénéfices | -2 445          | -8         |
| Impôts différés          | -124 230        | 0          |
| <b>Impôts</b>            | <b>-126 675</b> | <b>-8</b>  |

**Rapprochement entre la charge d'impôts théorique et la charge d'impôts comptabilisée**

| (en milliers d'euros)                                 | 30/06/2026      | 30/06/2025    |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Résultat net                                          | -119 441        | 19 166        |
| Charge d'impôts                                       | -126 675        | -8            |
| Résultat avant impôts                                 | 7 234           | 19 174        |
| <b>Impôts théoriques au taux en vigueur (25,825%)</b> | <b>-1 868</b>   | <b>-4 952</b> |
| Exit Tax / Impact régime SIIC                         | -162            | 4 943         |
| Impôts différés                                       | -124 230        | 0             |
| Différences permanentes                               | -414            | 0             |
| <b>Impôts comptabilisés</b>                           | <b>-126 675</b> | <b>-8</b>     |

**Nature des impôts différés**

| <i>(en milliers d'euros)</i>            | 30/06/2026      | 31/12/2025 |
|-----------------------------------------|-----------------|------------|
| Juste valeur du patrimoine immobilier   | -123 888        | 0          |
| Juste valeur des instruments financiers | 113             | 0          |
| Etalement des coûts d'emprunt           | -332            | 0          |
| Autres éléments                         | -124            | 0          |
| <b>Impôts différés nets</b>             | <b>-124 230</b> | <b>0</b>   |

**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.

|                                                                                     | 30/06/2026       | 30/06/2025       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)</b> | <b>-118 763</b>  | <b>19 382</b>    |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires                                           | 7 541 347        | 6 855 770        |
| Nombre d'actions auto-détenues à la clôture                                         | -5 416           | -3 964           |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues</b>         | <b>7 535 931</b> | <b>6 851 806</b> |
| <b>Résultat net pondéré par action de base et dilué (en €)</b>                      | <b>-15,76</b>    | <b>2,83</b>      |

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

**6-29 Engagements hors bilan**

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/06/2026     | 31/12/2025     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hypothèques conventionnelles | 221 500        | 221 500        |
| <b>Engagements donnés</b>    | <b>221 500</b> | <b>221 500</b> |

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                                   | 30/06/2026    | 31/12/2025   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Cautions bancaires des locataires                                              | 10 910        | 9 773        |
| Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière | 220           | 220          |
| <b>Engagements reçus</b>                                                       | <b>11 130</b> | <b>9 993</b> |

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

|                           | 30/06/2026 |            | 31/12/2025 |            |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                           | Total      | Par action | Total      | Par action |
| Dividendes N-1 décidés    | 15 611     | 2,07       | 14 260     | 2,08       |
| Dividendes N-1 payés en N | 15 602     | 2,07       | 14 252     | 2,08       |

Voir les « faits caractéristiques de la période » en note 2.

**6-31 Parties liées**

Les parties liées sont :

- Groupe Industriel Marcel Dassault et ses filiales  
Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) sise au 9, Rond-Point des Champs Elysées- Marcel Dassault-75008 Paris, société mère, consolide les comptes de Immobilière Dassault ;
- La Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, mise en équivalence ;
- Les membres du directoire et du conseil de surveillance.

*(en milliers d'euros)*

|                                                           | 30/06/2026 | 30/06/2025 | 31/12/2025 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Droits d'utilisation                                      | 273        | 336        | 305        |
| Créances clients                                          | 0          | 18         | 0          |
| Autres actifs courants                                    | 38         | 3          | 51         |
| Dettes fournisseurs                                       | 394        | 313        | 121        |
| Autres passifs courants                                   | 281        | 348        | 632        |
| Dettes de loyer                                           | 127        | 348        | 317        |
| Autres revenus                                            | 150        | 149        | 299        |
| Frais de structure et charges liées aux immeubles         | -427       | -429       | -778       |
| Intérêts sur avance en compte courant et dettes de loyers | -3         | -4         | -114       |

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

|                                           | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Dirigeants</b>                         | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Mandataires sociaux non dirigeants</b> | <b>60</b>  | <b>55</b>  |
| Jetons de présence                        | 60         | 55         |

**6-32 Effectif moyen**

|                       | 30/06/2026        |                                         | 30/06/2025        |                                         |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
|                       | Personnel salarié | Personnel à disposition de l'entreprise | Personnel salarié | Personnel à disposition de l'entreprise |
| Cadres administratifs | 7,3               | 0,5                                     | 8,0               | 0,5                                     |
| Employés              | 1,0               | 0,0                                     | 1,0               | 0,0                                     |
| <b>Total</b>          | <b>8,3</b>        | <b>0,5</b>                              | <b>9,0</b>        | <b>0,5</b>                              |

**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 2026 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

**4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR  
L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2026**

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle

(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 30 juin 2026)

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

**BM&A**  
11 rue de Laborde  
75008 Paris

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

**(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 30 juin 2026)**

Aux Actionnaires  
**IMMOBILIERE DASSAULT SA**  
9 Rond Point des Champs Elysees 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<sup>er</sup> janvier 2026 au 30 juin 2026, 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 juillet 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

BM&A

Lionel Lepetit

Marie Cécile MOINIER