



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Résultats annuels 2025

- **Cash-flow courant en progression de 17,8% à 21,7 M€**
- **Revenus locatifs en hausse de 15,8% à 34,5 M€**
- **ANR ajusté par action de 84,5 €**
- **Proposition d'un dividende de 2,07 € par action, entièrement en numéraire**

Paris, le 4 mars 2026 – 18h00 (CET) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes consolidés audités au 31 décembre 2025, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 4 mars 2026.

Évènements marquants de l'année 2025

Immobilière Dassault a enrichi son patrimoine immobilier avec l'acquisition d'un immeuble situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4^e), en juillet 2025. Cet actif prestigieux de 6 000 m² à usage de bureaux et commerces renforce significativement la solidité du portefeuille de la Société.

Pour financer cette acquisition, un financement bancaire de 85 M€ à moyen terme a été mis en place ainsi qu'une augmentation de capital de 25,4 M€ souscrite à hauteur de 109,4%.

Au cours de l'exercice, la Société a également continué de valoriser son patrimoine existant avec la poursuite des travaux de restructuration, de rénovation et d'amélioration de ses performances environnementales, pour un montant total de 4,5 M€ investis.

L'avancée de ces dossiers a permis de mener une gestion locative dynamique :

- 22 rue Chauchat (Paris 9^e) : les travaux de bureaux et logements ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025, permettant la location de la majeure partie des surfaces.
- 16 rue de la Paix (Paris 2^e) : les travaux de réhabilitation finalisés en 2024 ont abouti à l'obtention des certifications HQE Bâtiment Durable « Excellent » (phase exécution) et BREEAM « Very Good ». Un premier bail a été signé et la commercialisation du reste des surfaces est en cours.
- 23 avenue des Champs-Élysées (Paris 8^e) : la restructuration de l'immeuble incluant l'extension d'un commerce, la création d'un restaurant avec terrasse et d'un rooftop a permis d'ouvrir les portes d'une enseigne d'ameublement haut de gamme au 3^{ème} trimestre 2025.
- Passage Jouffroy (9^e) : signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) avec un groupe hôtelier pour la rénovation complète des surfaces de l'hôtel Ronceray.

Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	2025	2024
Revenus locatifs	34 492	29 775
Résultat opérationnel courant	31 876	26 768
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>4 013</i>	<i>10 069</i>
Résultat opérationnel	35 889	36 837
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-9 785</i>	<i>-8 539</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêt</i>	<i>1 285</i>	<i>-1 652</i>
Résultat net part du Groupe	28 273	27 300
Cash-flow courant hors variation BFR¹	21 710	18 428

<i>En millions d'euros</i>	2025	2024
Capitaux propres – part groupe	636,07	596,9
Valeur du patrimoine (hors droits)¹	990,4	877,1
ANR Ajusté¹ (hors droits) par action en euros	84,5	87,5

- Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 21,7 M€ en 2025, en augmentation de 17,8% par rapport à 2024, compte tenu de la forte croissance des revenus locatifs qui compense largement la progression du coût de l'endettement.
- Au cours de l'exercice 2025, les revenus locatifs se sont élevés à 34,5 M€, en hausse de 15,8% par rapport à l'exercice 2024. Celle-ci résulte principalement de la contribution des loyers de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4^e), acquis fin juillet 2025. A périmètre constant, les revenus progressent de 9%, portés notamment par l'évolution favorable des indices de révision des loyers mais aussi par l'effet des nouveaux beaux signés.
- Le résultat opérationnel courant s'établit à 31,9 M€, en hausse de 19,1% par rapport à 2024, évolution liée à la hausse des revenus locatifs.
- Le résultat opérationnel 2025 ressort à 35,9 M€ contre un résultat opérationnel de 36,8 M€ en 2024, reflétant un résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement moindre en 2025 qu'en 2024.
- Après la prise en compte du coût de l'endettement (-9,8 M€) et de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêt (+1,3 M€), le résultat net part Groupe s'établit à 28,3 M€ au 31 décembre 2025, en légère progression de 3,6% par rapport à 2024.

Dividendes

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 11 mai 2026, la distribution d'un dividende entièrement en numéraire de 2,07 € par action.

¹ Voir glossaire en annexe

Patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 15 actifs principalement situés dans les quartiers « prime » parisiens. Sa valeur hors droits est évaluée à 990,4 M€ au 31 décembre 2025, contre 877,1 M€ au 31 décembre 2024.

A fin décembre 2025, le taux d'occupation physique du patrimoine du Groupe s'établit à 93,2%.

Sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 636,1 M€ au 31 décembre 2025, contre 596,9 M€ au 31 décembre 2024, en croissance après intégration du produit de l'augmentation de capital de 25,4 M€ et en tenant compte de la distribution du dividende de 14,3 M€.

L'ANR Ajusté hors droits s'établit à 84,5 € par action au 31 décembre 2025, contre 87,5 € au 31 décembre 2024, en baisse mécanique compte tenu de l'émission de 685 577 actions nouvelles à la suite de l'augmentation de capital.

Le cours de l'action s'est établi à 51,80 € au 31 décembre 2025, faisant ressortir une décote de 38,7% par rapport à l'ANR ajusté hors droits.

Structure financière

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres d'Immobilière Dassault reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où tous les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan et s'élèvent, en part du groupe, à 636,1 M€, contre 596,9 M€ au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, la dette financière nette d'Immobilière Dassault s'établit à 337,1 M€, libellée à 85% à taux fixe ou couverte par des swaps de taux d'intérêt. Au cours de l'exercice, plusieurs opérations de financement ont été réalisées : le 28 juillet 2025, Immobilière Dassault a mis en place un nouveau contrat de crédit de 85 M€ destiné à financer partiellement l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli, tandis que le 13 novembre 2025, la société C.P.P.J. a conclu un nouveau financement de 70 M€ en substitution des financements arrivés à échéance. En parallèle, de nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêt ont été négociés pour un montant notionnel total de 135 M€, afin de maintenir le ratio de couverture à son niveau cible.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'établit à 3,26 au 31 décembre 2025, en progression par rapport au ratio de 3,13 au 31 décembre 2024, et au-dessus du ratio de référence de 2,00.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 31,97% de la valeur du patrimoine (droits inclus), comparé à 28,29% au 31 décembre 2024, et s'établit largement en-dessous de la limite des 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

Perspectives

La politique d'investissement se poursuit conformément à la stratégie rigoureuse et sélective d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces « prime ».

Immobilière Dassault poursuit sa politique de valorisation et de rénovation du patrimoine existant. À chaque libération de surfaces, des travaux de remise à niveau seront engagés afin de maintenir l'attractivité et la compétitivité des actifs au regard des standards de marché actuels, tout en limitant le risque d'obsolescence. Cette démarche d'asset management dynamique se traduira également par une adaptation continue aux évolutions réglementaires, notamment en matière environnementale, afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments et d'ancrer durablement le patrimoine dans une trajectoire de durabilité environnementale.

Gouvernance

Le Conseil de surveillance réuni le 4 mars 2026 a procédé au renouvellement anticipé du mandat des membres du Directoire pour une durée de quatre ans, portant l'échéance du nouveau mandat à 2030. Ce renouvellement concerne Olivier Costa de Beauregard, Sandrine Fougérol du Boullay, Carole Fiquemont et Josée Sulzer. Lors de cette séance, Monsieur Vincent Dassault a été élu Vice-Président du Conseil de surveillance.

Au 31 décembre 2025, le Conseil de surveillance est composé de neuf membres dont 56% de femmes.

Prochain communiqué : Revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2026 Le 4 mai 2026

Annexe : glossaire

Cash-flow courant	Flux nets de trésorerie générés par l'activité.
Cash-flow courant hors variation du BFR	Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement.
Valeur du patrimoine	Total du patrimoine immobilier au bilan consolidé.
Droits	Droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du Groupe.
Loan To Value (LTV)	Ratio de couverture de la dette : Dette financière nette / valeur du patrimoine droits inclus.
Interest Coverage Ratio (ICR)	Ratio de couverture du service de la dette : Résultat opérationnel courant / Coût de l'endettement financier net.
ANR Ajusté	L'actif net réévalué (ANR) est égal aux Capitaux propres consolidés - part groupe dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits au bilan en « valeur de marché » hors droits. L'actif net réévalué ajusté correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêt.

A propos d'IMMOBILIERE DASSAULT (www.immobiliere-dassault.com)

IMMOBILIERE DASSAULT est une société foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux, de commerce, d'hôtels et de musée de qualité situés à Paris. Au 31 décembre 2025, le patrimoine était composé de 15 actifs d'une valeur totale s'élevant à 990,4 M€ (hors droits). IMMOBILIERE DASSAULT constitue un véhicule privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de qualité, et a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2006.

Compartiment B d'Euronext Paris
ISIN : FR0000033243
Reuters : **IMDA.PA** - Bloomberg : **IMDA FP**



Contacts

IMMOBILIERE DASSAULT
Membre du Directoire en charge des finances
Josée Sulzer
j.sulzer@groupe-dassault.com

NewCap
Communication financière
dassault@newcap.eu
Tél. : 01 44 71 94 94