

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats semestriels 2026

- Revenus locatifs en hausse de +8,9% à 18,2 M€
- Cash-flow courant à 8,8 M€ (-15,7%) et à 11,2 M€ (+7,6%) retraité de l'impôt sur les bénéfices
- ANR ajusté par action à 66,6 € contre 84,5 € au 31 décembre 2025, compte tenu de l'impact fiscal de sortie du régime SIIC

Paris, le 23 juillet 2026, 18h00 (CEST) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels¹ au 30 juin 2026, qui ont été présentés au Conseil de Surveillance réuni le 23 juillet 2026 sous la présidence de Monsieur Thierry Dassault.

Évènements marquants du 1^{er} semestre 2026

Depuis juin 2026, le Groupe Dassault détient 79,45% du capital d'Immobilière Dassault. En conséquence, la Société est en suspension provisoire du régime SIIC jusqu'au 31 décembre 2026.

A fin juin 2026, cette situation entraîne notamment l'imposition au taux de droit commun des bénéfices issus de l'activité foncière locative et la comptabilisation d'impôts différés sur les plus-values immobilières créées depuis l'entrée dans le régime SIIC.

Au cours du 1^{er} semestre 2026, Immobilière Dassault a poursuivi la valorisation de son patrimoine à travers ses projets de restructuration, de rénovation et d'amélioration environnementale pour un montant total des travaux réalisés de 1,7 M€.

La Société a également mené une gestion locative active :

- la commercialisation des surfaces de l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}) s'est poursuivie avec la signature d'un nouveau bail ;
- deux nouveaux baux ont été signés sur des boutiques vacantes du Passage Jouffroy (Paris 9^{ème}), dont les commerces sont désormais loués en totalité, hors vacance volontaire de l'ancienne boutique Casino maintenue dans le cadre des travaux de l'hôtel Ronceray ;
- le permis de construire de l'hôtel Ronceray a été délivré le 30 juin 2026 et dument affiché.

Au mois de juin 2026, Immobilière Dassault a distribué à ses actionnaires un dividende de 2,07 € par action en numéraire, représentant un total de 15,6 M€.

¹ Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

Résultats semestriels consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2026	S1 2025
Revenus locatifs	18 170	16 688
Résultat opérationnel courant	15 902	13 659
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	-4 470	+9 678
Résultat opérationnel	11 432	23 337
<i>Coût de l'endettement net</i>	-4 951	-4 360
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	978	74
<i>Quote-part dans le résultat des entreprises associées (*)</i>	-226	271
Impôts (courant et différé)	-126 675	-8
Résultat net part du Groupe	-118 763	19 382
Cash-flow courant hors variation BFR²	8 798	10 439
Cash-flow courant hors variation BFR (retraité de l'IS)	11 237	10 439

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Capitaux propres – part groupe	501,6	636,07
Valeur du patrimoine (hors droits)²	986,2	990,4
ANR Ajusté² (hors droits) par action en euros	66,6	84,5

- Au 1^{er} semestre 2026, les revenus locatifs atteignent 18,2 M€, soit une hausse de 8,9% par rapport au 1^{er} semestre 2025. Cette progression résulte principalement de l'acquisition, fin juillet 2025, de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4^{ème}). À périmètre constant, les revenus locatifs ressortent à 15,7 M€ contre 16,7 M€ au 1^{er} semestre 2025 qui intégrait notamment le dénouement positif d'une situation locative pour près de 0,9 M€.
- Le résultat opérationnel courant progresse de 16,4% à 15,9 M€. Néanmoins, après prise en compte de l'ajustement négatif des valeurs des immeubles de placement de 4,5 M€, le résultat opérationnel du 1^{er} semestre 2026 ressort à 11,4 M€, contre 23,3 M€ au 1^{er} semestre 2025, ce dernier ayant bénéficié d'un ajustement positif des valeurs des immeubles à hauteur de 9,7 M€.
- Après prise en compte du coût de l'endettement net, de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts et des impôts courant (2,4 M€) et différé (124,2 M€³) liés à l'évolution du régime SIIC, le résultat net part du Groupe du 1^{er} semestre 2026 ressort à -118,8 M€.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR s'établit à 8,8 M€ au 1^{er} semestre 2026, en diminution de 15,7%, sous l'effet notamment d'une charge d'impôt sur les bénéfices de 2,4 M€. Retraité de cet impôt, il atteint 11,2 M€, en progression de 7,6% par rapport au 1^{er} semestre 2025.

Patrimoine

Au 30 juin 2026, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 15 actifs, situés dans les quartiers « prime » parisiens. Sa valeur hors droits est évaluée à 986,2 M€, quasi stable (-0,4%) par rapport à 990,4 M€ au 31 décembre 2025, témoignant une nouvelle fois de la qualité intrinsèque des actifs du portefeuille.

² Voir glossaire en annexe

³ 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.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 94,2% au 30 juin 2026 contre 93,2% au 31 décembre 2025, progression portée essentiellement par les deux nouveaux baux sur les boutiques vacantes du Passage Jouffroy (Paris 9^{ème}). La vacance résiduelle provient principalement de l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}), dont la commercialisation se poursuit.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 30 juin 2026, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 501,6 M€ contre 636,1 M€ au 31 décembre 2025, impacté par la comptabilisation des impôts courant et différé.

L'ANR Ajusté hors droits ressort ainsi à 66,58 € par action au 30 juin 2026, contre 84,53 € au 31 décembre 2025.

Le cours de l'action au 30 juin 2026 s'établit à 48,0 € et fait ressortir une décote de 27,9% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

Structure financière solide

Au 30 juin 2026, les capitaux propres d'Immobilière Dassault reflètent l'actif net réévalué dans la mesure où tous les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan et s'élèvent, en part groupe, à 501,6 M€ contre 636,1 M€ au 31 décembre 2025.

La dette financière nette ressort à 342,7 M€ au 30 juin 2026, contre 337,1 M€ au 31 décembre 2025. Au global, la couverture à taux fixe représente 86% de la dette utilisée.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 32,39% de la valeur du patrimoine (droits inclus) contre 31,97% au 31 décembre 2025, soit un niveau sensiblement inférieur à la limite de 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'établit à 3,21 au 30 juin 2026, sensiblement proche de 3,26 au 31 décembre 2025 et largement supérieur au ratio de référence de 2,00.

Perspectives

Immobilière Dassault poursuivra sa politique de valorisation du patrimoine et d'optimisation de son rendement à moyen et long terme, notamment à travers les travaux de rénovation et d'amélioration environnementale augmentant son attractivité et favorisant la commercialisation des surfaces disponibles. Dans un environnement économique et géopolitique incertain, la Société maintiendra une gestion financière prudente et une discipline d'investissement rigoureuse.

Prochain communiqué : revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2026 Le 3 novembre 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'intérêts.

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 30 juin 2026, le patrimoine était composé de 15 actifs d'une valeur totale s'élevant à 986,2 M€ (hors droits).

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