

**IMMOBILIERE DASSAULT SA**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

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

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

A l'assemblée générale  
**IMMOBILIERE DASSAULT SA**  
9 Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault  
75008 Paris

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## **Justification des appréciations – Points clés de l’audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles**

*(Paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « Règles et méthodes comptables » de l’annexe aux comptes annuels)*

#### Risque identifié :

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 189 millions d’euros au 31 décembre 2024, soit 52,2% de l’actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l’actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la « valeur vénale » des actifs. La note « Immobilisations corporelles » de l’annexe aux comptes annuels précise que le patrimoine immobilier fait l’objet de procédures d’évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur vénale des immeubles. Lorsque la valeur vénale à la clôture est inférieure à la valeur comptable des immeubles, une dépréciation est constatée.

L’évaluation d’un actif immobilier est un exercice complexe d’estimation qui requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d’actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et les éventuels avantages (franchises de loyers notamment) à accorder aux locataires lors de la relocation des actifs au terme de la durée des baux.

Nous avons considéré l’évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l’audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de l’évaluation des actifs immobiliers à ces hypothèses.

#### Réponse d’audit apportée :

Nous avons apprécié la compétence des experts, leurs qualifications et leur indépendance à l’égard de la société. Nous avons en particulier examiné l’application des règles définies par Immobilière Dassault en matière de nomination, de rotation et de rémunération des experts. Nous avons, à partir de leurs lettres de mission et des contrats cadre, obtenu une compréhension de la nature, de l’étendue et des limites de leurs travaux, s’agissant notamment du contrôle des informations fournies par la société.

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées pour chaque immeuble, et apprécié la pertinence des méthodologies d'expertises retenues, en fonction d'une part des informations liées à chaque actif (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part des paramètres de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de rendement utilisés, hypothèses de vacances commerciale et financière).

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2024 et afin de rationaliser l'évaluation globale du portefeuille et les valeurs d'expertise des actifs.

Nous avons réalisé avec nos experts en évaluation immobilière une revue critique des valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.

Enfin, nous avons procédé à la vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur conformément aux principes comptables, par comparaison de la valeur nette comptable des actifs aux valeurs vénales retenues, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

#### **Evaluation des titres de participation**

(Paragraphe « Participations » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels)

##### Risque identifié :

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable des titres de participations s'élève à 131,4 millions d'euros, soit 36,3 % de l'actif de la société. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure au coût d'acquisition des titres, une dépréciation est constatée.

L'estimation de cette dépréciation requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participations comme un point clé de l'audit en raison de leur montant, du degré de jugement de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation.

##### Réponse d'audit apportée :

Nous avons procédé à la vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction compte tenu des activités des participations détenues.

Nous avons également comparé la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net réévalué des sociétés concernées et vérifié, le cas-échéant, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité, pour l'évaluation des sociétés foncières.

Nous avons procédé par sondage à la vérification que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées et contrôlé que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué sont estimés à partir des valeurs vénales, déterminées par la direction avec l'assistance d'experts immobiliers, des actifs immobiliers détenus par ces entités.

Enfin, nous avons procédé à la vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation le cas échéant, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### ***Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA par votre assemblée générale du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 14 mai 2024 pour le cabinet BM&A.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 7<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet BM&A dans la 1<sup>ère</sup> année.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### **Rapport au comité d'audit et des risques**

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 14 mars 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

BM&A

 Lionel Lepetit

 Marie-Cécile Moinier

Lionel Lepetit

Marie-Cécile Moinier



# IMMOBILIERE DASSAULT SA

## 1. BILAN ACTIF

(En K€)

|   | Brut           | Amort.        | Net 2024       | Net 2023       |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                    |                |               |                |                |
| Concessions, brevets et droits similaires               | 29             | 23            | 6              | 11             |
| Fonds commercial  |                |               |                |                |
| Autres immobilisations incorporelles                    |                |               |                |                |
| <b>Total immobilisations incorporelles</b>              | <b>29</b>      | <b>23</b>     | <b>6</b>       | <b>11</b>      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                      |                |               |                |                |
| Terrains  | 122 930        | 12            | 122 918        | 114 189        |
| Constructions   | 100 023        | 34 021        | 66 002         | 44 106         |
| Installations techniques, mat. et outillage industriels | 19             | 16            | 3              | 4              |
| Autres immobilisations corporelles                      | 96             | 83            | 12             | 19             |
| Immobilisations en cours                                | 107            |               | 107            | 17 502         |
| Avances et acomptes                                     |                |               |                | 2 650          |
| <b>Total immobilisations corporelles</b>                | <b>223 175</b> | <b>34 132</b> | <b>189 043</b> | <b>178 470</b> |
| <b>Immobilisations financières</b>                      |                |               |                |                |
| Autres participations                                   | 131 436        |               | 131 436        | 131 436        |
| Créances rattachées à des participations                | 27 977         |               | 27 977         | 23 046         |
| Autres titres immobilisés                               |                |               |                |                |
| Prêts   | 8              |               | 8              | 14             |
| Autres immobilisations financières                      | 387            | 1             | 386            | 369            |
| <b>Total immobilisations financières</b>                | <b>159 808</b> | <b>1</b>      | <b>159 807</b> | <b>154 864</b> |
|   |                |               |                |                |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                 | <b>383 012</b> | <b>34 156</b> | <b>348 856</b> | <b>333 346</b> |
| <b>Créances</b>   |                |               |                |                |
| Avances et acomptes versés sur commandes                |                |               |                |                |
| Clients et comptes rattachés                            | 13 181         | 1 059         | 12 122         | 12 581         |
| Autres créances   | 492            |               | 492            | 589            |
| Capital souscrit et appelé, non versé                   |                |               |                |                |
| <b>Total des créances</b>                               | <b>13 673</b>  | <b>1 059</b>  | <b>12 614</b>  | <b>13 170</b>  |
| <b>Disponibilités et divers</b>                         |                |               |                |                |
| Valeurs mobilières                                      |                |               |                |                |
| Disponibilités  | 45             |               | 45             | 130            |
| <b>Total disponibilités et divers</b>                   | <b>45</b>      |               | <b>45</b>      | <b>130</b>     |
| Charges constatées d'avance                             | 335            |               | 335            | 297            |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                  | <b>14 052</b>  | <b>1 059</b>  | <b>12 994</b>  | <b>13 597</b>  |
|   |                |               |                |                |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                    | <b>397 064</b> | <b>35 214</b> | <b>361 850</b> | <b>346 943</b> |

## 2. BILAN PASSIF

(En K€)

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Capital social ou individuel                           | 41 820         | 41 820         |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...            | 76 340         | 76 340         |
| Écarts de réévaluation                                 |                |                |
| Réserve légale   | 4 182          | 4 108          |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |                |                |
| Réserves réglementées                                  | 8              | 8              |
| Autres réserves  | 9 013          | 9 065          |
| Report à nouveau                                       | 10             | 10 397         |
| <b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>      | <b>18 725</b>  | <b>3 405</b>   |
| Total situation nette                                  | 150 098        | 145 143        |
| Subventions d'investissement                           |                |                |
| Provisions réglementées                                | 6 331          | 6 329          |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>156 429</b> | <b>151 472</b> |
| Provisions pour risques                                |                |                |
| Provisions pour charges                                |                |                |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              |                |                |
| Dettes financières                                     |                |                |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 193 702        | 181 700        |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 4 877          | 7 031          |
| <b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>                        | <b>198 579</b> | <b>188 730</b> |
| Dettes d'exploitation                                  |                |                |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       |                |                |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 416            | 362            |
| Dettes fiscales et sociales                            | 2 553          | 2 270          |
| <b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>                     | <b>2 969</b>   | <b>2 632</b>   |
| Dettes diverses  |                |                |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 1 292          | 2 401          |
| Autres dettes  | 2 581          | 1 708          |
| <b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>                           | <b>3 873</b>   | <b>4 109</b>   |
| Comptes de régularisation                              |                |                |
| Produits constatés d'avance                            |                |                |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                                | <b>205 421</b> | <b>195 471</b> |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                   | <b>361 850</b> | <b>346 943</b> |

# IMMOBILIERE DASSAULT SA

## 3. Compte de résultat

(En K€)

|  | France        | Export   | Net 2024        | Net 2023        |
|--|---------------|----------|-----------------|-----------------|
| Production vendue de biens   |               |          |                 |                 |
| Production vendue de services  | 20 705        | 4        | 20 709          | 19 565          |
| <b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>  | <b>20 705</b> | <b>4</b> | <b>20 709</b>   | <b>19 565</b>   |
| Subventions d'exploitation   |               |          | 6               | 7               |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges         |               |          | 8 093           | 2               |
| Autres produits  |               |          | 5               | 9               |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                                 |               |          | <b>28 814</b>   | <b>19 583</b>   |
| Autres achats et charges externes  |               |          | 1 808           | 1 930           |
| Impôts, taxes et assimilés   |               |          | 875             | 877             |
| Salaires et traitements  |               |          | 571             | 507             |
| Charges sociales   |               |          | 307             | 279             |
| Dotations d'exploitation   |               |          |                 |                 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                         |               |          | 1 660           | 1 657           |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                             |               |          |                 | 7 213           |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                             |               |          | 174             | 167             |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                         |               |          |                 |                 |
| Autres charges d'exploitation  |               |          | 110             | 100             |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                                  |               |          | <b>5 506</b>    | <b>12 730</b>   |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>   |               |          | <b>23 308</b>   | <b>6 853</b>    |
|  |               |          | <b>Net 2024</b> | <b>Net 2023</b> |
| Produits financiers  |               |          |                 |                 |
| Produits financiers de participations                                    |               |          |                 |                 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé |               |          |                 |                 |
| Autres intérêts et produits assimilés                                    |               |          | 754             | 700             |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                         |               |          |                 |                 |
| Différences positives de change  |               |          |                 |                 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement            |               |          | 27              |                 |
| <b>Total des produits financiers</b>                                     |               |          | <b>781</b>      | <b>700</b>      |
| Charges financières  |               |          |                 |                 |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                   |               |          | 1               |                 |
| Intérêts et charges assimilées   |               |          | 5 363           | 3 450           |
| Différences négatives de change  |               |          |                 |                 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement           |               |          |                 |                 |
| <b>Total des charges financières</b>                                     |               |          | <b>5 364</b>    | <b>3 450</b>    |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>  |               |          | <b>(4 583 )</b> | <b>(2 750 )</b> |
| <b>RESULTAT COURANT</b>  |               |          | <b>18 725</b>   | <b>4 104</b>    |

## 4. Compte de résultat (suite)

(En K€)

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion           |               |               |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital           | 30            | 7             |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           | 12            | 12            |
| <b>Total des produits exceptionnels</b>                    | <b>42</b>     | <b>18</b>     |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          |               |               |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          | 12            | 44            |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | 14            | 659           |
| <b>Total des charges exceptionnelles</b>                   | <b>26</b>     | <b>703</b>    |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                               | <b>16</b>     | <b>(685 )</b> |
| Participation des salariés aux résultats                   |               |               |
| Impôts sur les bénéfices                                   | 16            | 13            |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                  | <b>29 637</b> | <b>20 302</b> |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                   | <b>10 912</b> | <b>16 896</b> |
| <b>BENEFICE ou PERTE</b>                                   | <b>18 725</b> | <b>3 405</b>  |

**5. ANNEXE**

## **6. INFORMATIONS GENERALES**

La société Immobilière Dassault SA (ci-après la « Société ») domiciliée au 9 Rond-Point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris, est cotée sur la bourse de Paris Euronext, compartiment B (Code ISIN : FR0000033243).

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour 99 ans, durée prorogée jusqu'au 14 mai 2123.

La Société établit aussi des comptes consolidés, lesquels sont disponibles au siège social ou sur le site Internet [www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com).

Les comptes sont présentés en K€.

## **7. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

### **1. RISQUES ECONOMIQUES LIES AUX CONFLITS GEO-POLITIQUES EN COURS**

L'environnement géopolitique a nécessairement un impact sur le cours des activités, notamment eu égard à l'inflation et aux coûts de financement avec une répercussion sur le prix de l'énergie et des matériaux de construction, sur les taux de capitalisation et éventuellement la situation de certains de nos locataires.

Notre Société, compte tenu des fondamentaux des immeubles, de la qualité des locataires et du montant conséquent des plus-values latentes surmonte ces effets et évènements et démontre ainsi la solidité de son modèle.

### **2. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT**

La Société poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de rénovation, d'améliorations environnementales et des négociations locatives.

Les travaux de restructuration du 16 rue de la Paix se sont achevés en décembre 2024. Les travaux sur l'exercice se sont élevés 6,6 M€ et l'investissement total représente 24 M€ à l'achèvement. Pour mémoire, la mise au rebut des composants détruits a été appréhendée au cours des exercices précédents lors des phases de curage.

La commercialisation des surfaces est désormais en-cours, un premier bail a été signé tout début janvier 2025.

### **3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES**

Immobilière Dassault a distribué un dividende de 2,01 € par action en numéraire. Ce versement a représenté pour la Société un décaissement de 13,8 M€.

### **4. EVALUATIONS**

La pression sur les taux de capitalisation affecte la valeur des actifs, toutefois leur qualité intrinsèque et le travail d'asset management réalisé sur le patrimoine ont permis une hausse de 1,3% pour le périmètre Immobilière Dassault hors filiales.

Les expertises conduites en fin d'exercice, par des experts indépendants, sur les immeubles détenus en direct conduisent ainsi à une augmentation de valeur de 7,2 M€ (données hors droits et à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent pour atteindre une valeur d'expertise de 561 M€.

# IMMOBILIERE DASSAULT SA

## 5. FINANCEMENT

La Société a mis en place un nouveau financement de crédit revolving de 60 M€, à taux variable sur une durée de 3 ans (avec deux options de prorogation annuelles) en substitution d'un financement arrivé à échéance.

De nouveaux contrats de couverture de taux ont été conclus sur l'exercice pour un montant notionnel de 45 M€ à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

## 8. REGLES ET METHODES COMPTABLES

En application du Code de commerce - art. L123-12 à L123-28, du règlement N°2014-03 du 5 juin 2014 et des règlements suivants de l'Autorité des Normes Comptables.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels acquis sont amortis linéairement sur une durée de 1 et 3 ans.

Les noms de domaine, sont amortis linéairement sur leur durée d'utilisation, soit cinq ans.

#### Site Internet :

Les coûts engagés au cours de la phase de recherche préalable sont enregistrés en charges.

Les coûts engagés au cours de la période de développement sont comptabilisés à l'actif et amortis linéairement sur cinq ans.

### **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

- Frais d'acquisitions des immeubles :

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, la Société s'est conformée à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais, honoraires, commissions et droits de mutation liés aux achats ou apports. Ces frais sont affectés aux rubriques gros œuvre des immeubles concernés.

- Application de la méthode des composants :

La Société a adopté la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables figurant au bilan du 31 décembre 2004 afin de reconstituer les composants de l'actif immobilisé pour la partie constructions.

Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut en utilisant ces critères de répartition :

|   |      |
|---|------|
| - gros œuvre                            | 50 % |
| - façades, étanchéités, couvertures     | 15 % |
| - installations générales et techniques | 20 % |
| - agencements et aménagements           | 15 % |

L'amortissement des immeubles est réalisé, par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

|   |   |
|---|---|
| - gros œuvre                            | 40 à 80 ans selon la nature des immeubles |
| - façades, étanchéités, couvertures     | 20 à 30 ans selon la nature des immeubles |
| - installations générales et techniques | 20 ans                                    |
| - agencements et aménagements           | 12 ans                                    |

Le plan d'amortissement des composants peut être révisé de manière prospective en présence d'un changement significatif dans l'utilisation du bien.

A chaque arrêté, en cas de perte notable de valeur, une dotation pour dépréciation est comptabilisée au compte de résultat. Si une dépréciation à l'issue du test s'avère surévaluée du fait de la remontée de la valeur de l'actif, alors une reprise de provision est comptabilisée dans le compte de résultat.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes conduites deux fois par an (à la fin du premier semestre et en fin d'exercice), à l'exception, généralement, des immeubles acquis depuis moins d'un an, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et réversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur les frais d'acquisitions qui sont affectés en gros-œuvre puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (ravalement), les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.



## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

### ***PARTICIPATIONS***

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition de titres tels que les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes. Ces frais font l'objet d'amortissement dérogatoire sur une durée de 5 ans.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

### ***INDEMNITES D'EVICION***

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération de construction.

### ***ACTIONS PROPRES***

Les opérations réalisées pour le compte de la Société par son intermédiaire financier dans le cadre du contrat de liquidité sur les actions propres sont enregistrées dans les postes suivants :

- les actions propres détenues sont comptabilisées en immobilisations financières "actions propres"
- les liquidités en immobilisations financières "autres créances diverses immobilisées"

Les résultats réalisés lors de la vente des actions propres sont comptabilisés, suivant qu'il s'agit d'une perte ou d'un gain, en résultat exceptionnel "Mali s/rachat d'actions propres" ou "Boni s/rachat d'actions propres".

A la clôture de l'exercice ou du semestre, le coût d'acquisition est comparé au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice ou du semestre. Une dépréciation est constituée si ce cours est inférieur à la valeur comptable.

### ***FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL***

Les frais d'augmentation de capital net d'impôt sont imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à l'augmentation de capital.

### ***CREANCES***

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée en cas de difficulté de recouvrement.

### ***INSTRUMENTS FINANCIERS***

La Société a conclu des contrats de swaps de taux. Ces opérations sont destinées à se prémunir contre des fluctuations à la hausse des taux d'intérêts des lignes de crédit à taux variable.

Ces instruments répondent majoritairement aux critères des opérations de couverture. Toutefois, lorsque le caractère de couverture ne peut être démontré (cas d'une sur couverture en raison d'un volume swappé supérieur aux crédits tirés au regard des prévisions de trésorerie estimées à chaque arrêté comptable), ils sont alors considérés comme détenus à des fins spéculatives.

Les pertes latentes éventuelles, résultant de la juste valeur des contrats qualifiés spéculatifs à la date de clôture, sont alors prises en compte dans le résultat sous la forme d'une dotation financière en contrepartie d'une provision pour risques et charges contrairement aux opérations de couverture pour lesquelles le différentiel de

taux payé ou reçu en application des accords est comptabilisé en charges ou en produits financiers au fur et à mesure du dénouement.

Les éventuelles primes constitutives du prix d'achat de ces opérations sont comptabilisées, à la conclusion de l'opération, à l'actif du bilan, dans le compte "instruments de trésorerie" inscrit en disponibilités et rapportées au résultat sur la durée du contrat.

Ces instruments sont présentés dans la note relative aux engagements hors bilan.

### **CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers, indemnités d'occupation et charges incombant aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires à partir de la prise d'effet du bail (franchises de loyers notamment) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des avantages non encore étalés, est comptabilisé en résultat de cession.

Le droit d'entrée versé par un locataire constitue un produit, réparti sur la durée ferme du bail. Le produit non encore reconnu en résultat est inscrit au passif du bilan en produits constatés d'avance.

La Société assure depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 la gestion locative et technique d'immeubles appartenant à sa maison mère, la société Groupe Industriel Marcel Dassault, et à des filiales de cette dernière dans le cadre de mandats de gestion. Les revenus générés par cette activité sont comptabilisés en chiffre d'affaires.

### **IMPOTS SOCIETE**

La Société a opté depuis le 1<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). Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

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

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

## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

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

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

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

### ***ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE***

Le coût des engagements en matière de départs à la retraite figure en engagements hors bilan.

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

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme et en intégrant au prorata du temps de présence dans la Société, l'ancienneté dans le groupe DASSAULT, s'agissant du personnel transféré.

## 9. IMMOBILISATIONS (En K€)

| Immobilisations                                    | Montant<br>début<br>2024 | Augment.      | Diminut.      | Montant<br>fin<br>2024 |
|--|--------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Immobilisations incorporelles                      |                          |               |               |                        |
| Frais d'établissement et de développement          |                          |               |               |                        |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles      | 29                       |               |               | 29                     |
| <b>Total des immobilisations incorporelles</b>     | <b>29</b>                |               |               | <b>29</b>              |
| Immobilisations corporelles                        |                          |               |               |                        |
| Terrains   | 121 419                  | 1 511         |               | 122 930                |
| Constructions sur sol propre                       | 77 348                   | 22 676        |               | 100 023                |
| Constructions sur sol d'autrui                     |                          |               |               |                        |
| Insta. générales, agencements des constructions    |                          |               |               |                        |
| Inst. techniques, mat. , et outillages industriels | 19                       |               |               | 19                     |
| Inst. générales, agencnts, aménagements divers     |                          |               |               |                        |
| Matériel de transport                              |                          |               |               |                        |
| Matériel de bureau et mobilier informatique        | 95                       |               |               | 96                     |
| Emballages récupérables et divers                  |                          |               |               |                        |
| Immobilisations corporelles en cours               | 17 502                   | 6 785         | 24 180        | 107                    |
| Avances et acomptes                                | 2 650                    |               | 2 650         |                        |
| <b>Total des immobilisations corporelles</b>       | <b>219 033</b>           | <b>30 972</b> | <b>26 830</b> | <b>223 175</b>         |
| Immobilisations financières                        |                          |               |               |                        |
| Participations évaluées par mise en équivalence    |                          |               |               |                        |
| Autres participations                              | 154 482                  | 4 931         |               | 159 413                |
| Autres titres immobilisés                          |                          |               |               |                        |
| Prêts et autres immobilisations financières        | 382                      | 1 483         | 1 470         | 395                    |
| <b>Total des immobilisations financières</b>       | <b>154 864</b>           | <b>6 414</b>  | <b>1 470</b>  | <b>159 808</b>         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                               | <b>373 926</b>           | <b>37 385</b> | <b>28 300</b> | <b>383 012</b>         |

# IMMOBILIERE DASSAULT SA

## 10. AMORTISSEMENTS (En K€)

| Amortissements  | Montant début 2024 | Augmentat.   | Diminutions | Montant fin 2024 |
|---|--------------------|--------------|-------------|------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                    |                    |              |             |                  |
| Frais d'établissement, de recherche et de dév.          |                    |              |             |                  |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles           | 17                 | 5            |             | 23               |
| <b>Total des immobilisations incorporelles</b>          | <b>17</b>          | <b>5</b>     |             | <b>23</b>        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                      |                    |              |             |                  |
| Terrains  | 2                  | 10           |             | 12               |
| Constructions sur sol propre                            | 32 372             | 1 648        |             | 34 021           |
| Constructions sur sol d'autrui                          |                    |              |             |                  |
| Installations générales, agencements des constr.        |                    |              |             |                  |
| Installations techniques, matériel et outillage indust. | 15                 | 1            |             | 16               |
| Installations générales, agencements, aménagements      |                    |              |             |                  |
| Matériel de transport                                   |                    |              |             |                  |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier            | 77                 | 7            |             | 83               |
| Emballages récupérables et divers                       |                    |              |             |                  |
| <b>Total des immobilisations corporelles</b>            | <b>32 466</b>      | <b>1 666</b> |             | <b>34 132</b>    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                    | <b>32 483</b>      | <b>1 672</b> |             | <b>34 155</b>    |

## 11. PROVISIONS (En K€)

| Nature des provisions                         | Montant au début 2024 | Augment. : Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Montant à fin 2024 |
|---|-----------------------|------------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Provisions réglementées</b>                |                       |                                    |                        |                    |
| Amortissements dérogatoires                   | 6 329                 | 2                                  |                        | 6 331              |
| Autres provisions règlementées                |                       |                                    |                        |                    |
| <b>Total des provisions règlementées</b>      | <b>6 329</b>          | <b>2</b>                           |                        | <b>6 331</b>       |
| Autres provisions pour risques et charges     |                       |                                    |                        |                    |
| <b>Provisions pour dépréciation</b>           |                       |                                    |                        |                    |
| Sur immobilisations incorporelles             |                       |                                    |                        |                    |
| Sur immobilisations corporelles               | 8 097                 |                                    | 8 097                  |                    |
| Sur autres immobilisations financières        |                       | 1                                  |                        | 1                  |
| Sur comptes clients                           | 884                   | 174                                |                        | 1 059              |
| Autres provisions dépréciations               |                       |                                    |                        |                    |
| <b>Total des provisions pour dépréciation</b> | <b>8 981</b>          | <b>175</b>                         | <b>8 097</b>           | <b>1 060</b>       |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                          | <b>15 310</b>         | <b>178</b>                         | <b>8 097</b>           | <b>7 391</b>       |
| Dont dotations et reprises d'exploitation     |                       | 174                                | 8 085                  |                    |
| Dont dotations et reprises financières        |                       | 1                                  |                        |                    |
| Dont dotations et reprises exceptionnelles    |                       | 2                                  | 12                     |                    |

**12. CREANCES ET DETTES (En K€)**

| Etat des créances                        | Montant brut | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|--|--------------|----------------|---------------|
| Créances rattachées à des participations | 27 977       | 27 977         |               |
| Prêts (1) (2)                            | 8            | 3              | 5             |
| Autres immobilisations financières       | 387          | 387            |               |

|   |        |       |        |
|---|--------|-------|--------|
| Clients douteux ou litigieux                  |        |       |        |
| Autres créances clients                       | 13 181 | 2 947 | 10 234 |
| Créances représentatives de titres prêtés     |        |       |        |
| Personnel et comptes rattachés                |        |       |        |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 5      | 5     |        |
| Impôts sur les bénéfices                      |        |       |        |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 472    | 472   |        |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés  |        |       |        |
| Divers  | 1      | 1     |        |
| Groupe et associés (2)                        |        |       |        |
| Débiteurs divers                              | 14     | 14    |        |

|                             |     |    |     |
|-----------------------------|-----|----|-----|
| Charges constatées d'avance | 335 | 78 | 257 |
|-----------------------------|-----|----|-----|

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>TOTAL DES CREANCES</b>                      | <b>42 379</b> | <b>31 884</b> | <b>10 495</b> |
| (1) Prêts accordés en cours d'exercice         |               |               |               |
| (1) Remboursements obtenus en cours d'exercice | 6             |               |               |
| (2) Prêts et avances consentis aux associés    |               |               |               |

| Etat des dettes                                     | Montant brut   | A 1 an au plus | A plus d'1 an 5 ans au plus | A plus de 5 ans |
|---|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|
| Emprunts obligataires convertibles (1)              |                |                |                             |                 |
| Autres emprunts obligataires (1)                    |                |                |                             |                 |
| Emprunts et dettes auprès des ets de crédit         |                |                |                             |                 |
| à un an maxi  | 1 089          | 1 089          |                             |                 |
| à + de un an  | 192 612        | 95 612         | 97 000                      |                 |
| Emprunts et dettes financières divers (1) (2)       | 4 877          | 308            | 381                         | 4 189           |
| Fournisseurs et comptes rattachés                   | 416            | 416            |                             |                 |
| Personnel et comptes rattachés                      | 42             | 42             |                             |                 |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux       | 126            | 126            |                             |                 |
| Impôts sur les bénéfices                            | 2              | 2              |                             |                 |
| Taxe sur la valeur ajoutée                          | 2 328          | 2 328          |                             |                 |
| Obligations cautionnées                             |                |                |                             |                 |
| Autres impôts, taxes et assimilés                   | 54             | 54             |                             |                 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés     | 1 292          | 1 292          |                             |                 |
| Groupe et associés (2)                              |                |                |                             |                 |
| Autres dettes                                       | 2 581          | 2 581          |                             |                 |
| Dettes représentatives de titres empruntés          |                |                |                             |                 |
| Produits constatés d'avance                         |                |                |                             |                 |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                             | <b>205 421</b> | <b>103 852</b> | <b>97 381</b>               | <b>4 189</b>    |
| (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice          | 49 000         |                |                             |                 |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice         | 34 000         |                |                             |                 |
| (2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés |                |                |                             |                 |

## 13. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des logiciels d'exploitation.

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2024 de cinq immeubles de bureaux et commerce à Paris.

En application des dispositions fiscales de l'article 1594-0 G –A -1du CGI, l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris, acquis le 15 décembre 2017 a fait l'objet d'un engagement de construire dans le délai de 4 ans. La Société a sollicité le 21 décembre 2023 une troisième demande de prorogation qui a été acceptée par la DRFIP le 12 janvier 2024. A l'achèvement des travaux (en décembre 2024), la Société a déposé la documentation nécessaire et a obtenu une exonération définitive des droits de mutation.

### Dépréciation

Les tests de valeur aboutissent à une reprise de dépréciation de 8,1 M€ sur l'immeuble du 16 rue de la Paix.

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient de 62,5 M€;
- des actions de la SA C.P.P.J. pour un prix de revient de 68,9 M€;
- des avances en compte courant accordée à ses filiales pour un montant de 28 M€;
- des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2024, le contrat de liquidité est constitué de :

- 5 228 titres (0,08% du capital) pour une valeur brute de 0,3 M€
- et de liquidités pour 0,1 M€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2024 est de 0,3 M€.

### CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 12 M€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA.

### CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2024.

Les charges constatées d'avance, intègrent ainsi notamment les primes d'assurance décennale et les droits de raccordement liés aux contrats d'achat d'énergie thermique, étalées sur la durée des contrats.

**DETTES FINANCIERES :**

Elles sont composées principalement :

- de la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2024 pour un montant autorisé de 60 M€ (d'une durée de trois ans, avec une option de demande de prorogation dument acceptée par l'établissement financier jusqu'au 13/12/2029), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2024 est de 47 M€ ;
- de la ligne de crédit contracté le 25 juillet 2018 pour un montant de 50 M€ (d'une durée de dix ans, remboursable in fine le 25 juillet 2028), à taux fixe ;
- de la ligne de crédit revolving contracté le 27 novembre 2023 pour un montant autorisé de 95 M€ (d'une durée d'un an avec une option de demande de prorogation dument acceptée par l'établissement financier jusqu'au 27/11/2026), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2024 est de 95 M€;

Soit une enveloppe totale de 205 M€ tirée à 192 M€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 115 M€.

- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 0,6 M€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 1,1 M€ ;
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 4,9 M€ ;

**AUTRES DETTES :**

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 2,5 M€ et de dettes sur immobilisations pour 1,3 M€.

**PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :**

Néant.



## IMMOBILIERE DASSAULT SA

### 14. DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Dettes financières</b>                              |              |
| Emprunts obligataires convertibles                     |              |
| Autres emprunts obligataires                           |              |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 612          |
| Emprunts et dettes financières divers                  |              |
| Avances et acomptes reçus sur commande en cours        |              |
| <b>Total dettes financières</b>                        | <b>612</b>   |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                           |              |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 203          |
| Dettes fiscales et sociales                            | 102          |
| <b>Total dettes d'exploitation</b>                     | <b>305</b>   |
| <b>Dettes diverses</b>                                 |              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 1 204        |
| Autres dettes  | 123          |
| <b>Total dettes diverses</b>                           | <b>1 327</b> |
| <b>Autres</b>  |              |
| <b>Total autres dettes</b>                             |              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2 245</b> |

### 15. DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Immobilisations financières</b>       |               |
| Créances rattachées à des participations | 447           |
| Autres immobilisations financières       |               |
| <b>Total immobilisations financières</b> | <b>447</b>    |
| <b>Créances</b>                          |               |
| Créances clients et comptes rattachés    | 11 908        |
| Autres créances                          | 19            |
| <b>Total créances</b>                    | <b>11 927</b> |
| <b>Disponibilités et divers</b>          |               |
| Valeurs mobilières de placement          |               |
| Disponibilités                           |               |
| <b>Total disponibilités et divers</b>    |               |
| <b>Autres</b>                            |               |
| <b>Total autres</b>                      |               |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>12 374</b> |

**16. DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (En K€)**

|  |            |
|--|------------|
| <b>TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b> | <b>335</b> |
| <b>TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b> |            |

**18. COMPOSITION DU CAPITAL**

| Catégories de titres            | Nombre de titres |                            |                                 | Total            | Valeur nominale |
|---------------------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|
|                                 | Clôture N-1      | Créés pendant l'exercice N | Remboursés pendant l'exercice N |                  |                 |
| Actions ordinaires              | 6 855 770        |                            |                                 | 6 855 770        | 6,10            |
| Actions amorties                |                  |                            |                                 |                  |                 |
| Actions à dividende prioritaire |                  |                            |                                 |                  |                 |
| Actions préférentielles         |                  |                            |                                 |                  |                 |
| <b>Total</b>                    | <b>6 855 770</b> |                            |                                 | <b>6 855 770</b> |                 |

**19. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)**

|   | Montant        |
|---|----------------|
| <b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>                                  |                |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N                                | 151 472        |
| <b>Variations en cours d'exercice</b>   |                |
| Variations du capital   |                |
| Variations des primes, réserves, report à nouveau                             | (13 770)       |
| Variations des "provisions" relevant des capitaux propres                     |                |
| Contreparties de réévaluations  |                |
| Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement            |                |
| Autres variations   | 2              |
| Résultat de l'exercice  | 18 725         |
| <b>Variation des capitaux propres au cours de l'exercice</b>                  | <b>4 957</b>   |
| <b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant répartition</b> | <b>156 429</b> |

**20. EFFECTIF MOYEN**

| Catégories   | Effectif moyen salarié |          |
|--------------|------------------------|----------|
|              | 2024                   | 2023     |
| Cadres       | 8                      | 8        |
| Autres :     |                        |          |
| <b>Total</b> | <b>8</b>               | <b>8</b> |

**21. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (En K€)**

| Sociétés  | Valeur comptable des titres détenus |        | Prêts et avances consentis non encore remboursés | CA HT du dernier exercice clos | Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice |
|---|-------------------------------------|--------|--|--------------------------------|---|--|
|   | Brute                               | Nette  |  |                                |   |  |
| SCI 61 Monceau<br>9 RP des Champs Elysées 75008 Paris<br>% détention 100% | 62 536                              | 62 536 | 18 658   | 5 906                          | 3 898   |  |
| SA C.P.P.J<br>9 RP des Champs Elysées 75008 Paris<br>% détention 95,34%   | 68 899                              | 68 899 | 8 873  | 5 880                          | (809 )  |  |

**22. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (En K€)**

**PRODUITS D'EXPLOITATION :**

Chiffre d'affaires

|  |        |
|--|--------|
| Loyers d'immeubles locatifs :                    | 19 115 |
| Honoraires de gestion :                          | 79     |
| Charges et taxes incombant aux locataires :      | 1 144  |
| Honoraires dans le cadre de mandats de gestion : | 284    |
| Prestations de services :                        | 87     |

**CHARGES D'EXPLOITATION :**

Les charges d'exploitation sont composées des :

|   |       |
|---|-------|
| - charges liées à l'exploitation des immeubles :  | 3 365 |
| - charges liées au fonctionnement de la société : | 2 141 |

Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 103,5 K€.

**PRODUITS FINANCIERS :**

Il s'agit essentiellement des produits de l'avance en compte courant consentie aux filiales pour 752 K€.

**CHARGES FINANCIERES :**

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts à taux variable et couverture, intérêts à taux fixe) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 5 297 K€.

**23. IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE**

| Dénomination sociale - siège social   | Forme | Montant capital (en euros) | % détenu |
|---|-------|----------------------------|----------|
| GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT<br>9 Rond-Point des Champs Elysées 75008 PARIS – France (siège social)<br>SIREN 400 628 079 | SAS   | 512 851 968                | 55,30%   |

**24. ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)**

| Engagements donnés   | Total          | Dirigeants | Filiales | Participations | Autres        |
|--|----------------|------------|----------|----------------|---------------|
| Nantissement de compte titres C.P.P.J. au profit des Banques Crédit Lyonnais, CADIF et ARKEA (a) | 68 830         |            |          | 68 830         |               |
| Hypothèque conventionnelle au profit de la BNP (a)   | 53 000         |            |          |                | 53 000        |
| Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités                                      | 49             |            |          |                | 49            |
| (a) en sus, compte de produits, intérêts non payés   |                |            |          |                |               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>121 879</b> |            |          | <b>68 830</b>  | <b>53 049</b> |

La Société s'est engagée à conserver directement ou indirectement au moins 95 % de CPPJ aussi longtemps que CPPJ sera redevable d'une somme quelconque au titre des contrats de prêt de 73 M€ et 16 M€ (échéance 13/11/2025).

| Engagements reçus  | Total        | Dirigeants | Filiales | Participations | Autres       |
|--|--------------|------------|----------|----------------|--------------|
| Cautions reçues dans le cadre de travaux                                       | 682          |            |          |                | 682          |
| Cautions bancaires des locataires  | 6 485        |            |          |                | 6 485        |
| Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière | 220          |            |          |                | 220          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>7 387</b> |            |          |                | <b>7 387</b> |

**25. OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)**

Ces opérations sont destinées à couvrir les fluctuations de taux sur les emprunts contractés à taux variable. Les taux présentés s'entendent hors marge.

Au 31 décembre 2024, les couvertures engagées sont les suivantes :

| <b>Nature de l'opération</b>     | <b>Date de commencement</b> | <b>Date d'échéance</b> | <b>Montant notionnel</b> | <b>Juste valeur au 31/12/2024</b> |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Echange de conditions d'intérêts | 05/06/2023                  | 05/06/2029             | 5 000                    | (160)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/11/2023                  | 26/11/2027             | 10 000                   | (262)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/11/2023                  | 26/11/2028             | 10 000                   | (326)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/11/2023                  | 26/11/2026             | 5 000                    | (113)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 23/11/2023                  | 23/11/2028             | 10 000                   | (414)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 23/11/2023                  | 23/11/2027             | 25 000                   | (742)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 08/11/2023                  | 08/11/2027             | 5 000                    | (128)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 08/04/2024                  | 08/07/2026             | 10 000                   | (120)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 26/06/2024                  | 26/06/2027             | 10 000                   | (198)                             |
| Echange de conditions d'intérêts | 18/11/2024                  | 18/11/2025             | 10 000                   | 6                                 |
| Echange de conditions d'intérêts | 22/11/2024                  | 22/11/2025             | 5 000                    | (1)                               |
| Echange de conditions d'intérêts | 02/12/2024                  | 02/12/2025             | 10 000                   | 4                                 |
| <b>TOTAL</b>                     |                             |                        | <b>115 000</b>           | <b>(2 453)</b>                    |

## 26. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)

|   | 2024     | 2023      |
|---|----------|-----------|
| <b>Capacité d'autofinancement</b>                                 | 12 477   | 13 098    |
| <b>+/- Variation du BFR lié à l'activité</b>                      | 1 356    | (1 432 )  |
|   |          |           |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE L'ACTIVITE</b>                   | 13 833   | 11 666    |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b> | (9 996 ) | (11 876 ) |
| - Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice               | 13 770   | 12 342    |
| + Encaissements liés aux nouveaux emprunts                        | 12 931   | 11 751    |
| - Remboursement d'emprunts  |          |           |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>  | (839 )   | (591 )    |
| <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>                           | 2 998    | (800 )    |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>                                   | (4 042 ) | (3 242 )  |
|   |          |           |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>                                    | (1 044 ) | (4 042 )  |