

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon*

**DOCUMENT D'INFORMATION ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ANNEXE IX  
DU RÈGLEMENT (UE) 2017/1129 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU  
14 JUIN 2017 TEL QUE MODIFIÉ**

**15 septembre 2025**



Le présent document d'information (le « **Document d'Information** ») a été établi par la société Immobilière Dassault S.A. (la « **Société** » ou l' « **Émetteur** ») conformément à l'annexe IX du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE, tel que modifié par le règlement (UE) 2024/2809 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2024 modifiant les règlements (UE) 2017/1129, (UE) n° 596/2014 et (UE) n° 600/2014 afin de rendre les marchés des capitaux de l'Union plus attractifs pour les entreprises et de faciliter l'accès des petites et moyennes entreprises aux capitaux (le « **Règlement Prospectus** »).

Le Document d'Information a été préparé, conformément aux dispositions de l'article 1.5.b *bis*) du Règlement Prospectus, à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») de 685 577 actions ordinaires nouvelles de la Société (les « **Actions Nouvelles** ») à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, d'environ 25,4 millions d'euros par émission de 685 577 Actions Nouvelles au prix unitaire de 37 euros à raison d'une Action Nouvelle pour 10 actions existantes (l' « **Augmentation de Capital** »).

Le Document d'Information peut être consulté sur le site Internet de la Société ([www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com)).

Il est précisé que le Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement Prospectus et qu'il n'a pas été soumis à l'examen et à l'approbation de l'AMF. Les investisseurs sont invités à ne pas prendre de décision d'investissement sur la seule base des informations contenues dans le Document d'Information et à consulter l'ensemble des informations financières publiées par la Société sur son site Internet ([www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com)), notamment le document d'enregistrement universel 2024 de la Société, déposé le 14 mars 2025 auprès de l'Autorité des marchés financiers (le « **Document d'Enregistrement Universel** ») et le rapport financier semestriel 2025 de la Société, publié le 24 juillet 2025. Le présent document et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de souscription ou d'achat, ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription, des actions ou d'autres valeurs mobilières de l'Émetteur aux Etats-Unis d'Amérique ou dans toute autre juridiction dans laquelle l'opération pourrait faire l'objet de restrictions. Des valeurs mobilières ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **Securities Act** »), étant précisé que les actions et autres valeurs mobilières de la Société n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du U.S. Securities Act et que la Société n'a pas l'intention de procéder à une offre au public des actions et de ses autres valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique.

**I. Nom de l'Émetteur (y compris son LEI), le pays dans lequel il est constitué, un lien vers son site Internet.**

L'Émetteur est la société Immobilière Dassault SA, société anonyme à directoire et conseil de surveillance de

droit français au capital de 41 820 197 euros, dont le siège social est situé 9, Rond-point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 783 989 551. Son identifiant d'entité juridique (ou LEI) est le 969500CRQJCR86DNNC50.

Le site Internet de l'Émetteur est : [www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com).

**II. Déclaration des personnes responsables du Document d'Information attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.**

Monsieur Olivier COSTA DE BEAUREGARD, Président du Directoire, atteste que les informations contenues dans le Document d'Information sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et que le Document d'Information ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

**III. Nom de l'autorité compétente de l'État membre d'origine, conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus et déclaration indiquant que le Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement Prospectus et qu'il n'a pas été soumis à l'examen et à l'approbation de l'autorité compétente de l'État membre d'origine.**

L'autorité compétente en France, conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus, est l'Autorité des marchés financiers (17 place de la Bourse, 75002 Paris, France).

Il est rappelé que le Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement Prospectus et qu'il n'a pas été soumis à l'examen et à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers.

**IV. Déclaration attestant que, tout au long de la période d'admission à la négociation, l'Émetteur se conforme aux obligations de déclaration et de publication, y compris au titre de la directive 2004/109/CE, le cas échéant, du règlement (UE) n° 596/2014 et, le cas échéant, du règlement délégué (UE) 2017/565.**

La Société s'est conformée, tout au long de la période d'admission à la négociation de ses actions sur Euronext Paris, aux obligations de déclaration et de publication qui lui sont applicables, y compris au titre de la directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 (directive dite « *transparence* »), telle que transposée en droit français, et du règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, tel que modifié (règlement dit « *abus de marché* »).

**V. Indication mentionnant où les informations réglementées publiées par l'Émetteur conformément aux obligations d'information continue sont disponibles et, le cas échéant, où le prospectus le plus récent peut être obtenu.**

L'information réglementée devant être diffusée par la Société, et en particulier le Document d'enregistrement universel 2024 de la Société publié le 17 mars 2025 (le « **DEU** ») et le rapport financier semestriel 2025 de la Société publié le 24 juillet 2025, peut être consultée sur son site Internet ([www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com)).

**VI. En cas d'offre des valeurs mobilières au public, une déclaration attestant qu'au moment de l'offre, l'Émetteur n'est pas en situation de différé de publication d'informations privilégiées conformément au règlement (UE) no 596/2014.**

L'Émetteur atteste qu'il n'est pas, à la date du présent document, en situation de différé de publication d'informations privilégiées conformément au règlement (UE) no 596/2014.

**VII. Raison de l'offre et utilisation prévue du produit.**

Le 28 juillet 2025, la Société a annoncé la finalisation de l'acquisition d'un immeuble situé au 88 rue de Rivoli, à Paris, dans le 4ème arrondissement. Cet immeuble, d'une superficie de 6 000m<sup>2</sup>, comprend l'un des *flagships* emblématiques Zara, des commerces et des bureaux (voir par ailleurs le communiqué de presse

publié le 28 juillet 2025 par la Société).

Cette acquisition a été financée par un emprunt bancaire, par l'utilisation de la trésorerie de la Société, et par une avance en compte courant consentie par le Groupe Industriel Marcel Dassault à la Société.

Le produit de l'émission des Actions Nouvelles permettra de rembourser cette avance en compte courant et de conforter la trésorerie de la Société.

## **VIII. Facteurs de risques propres à l'Emetteur.**

### ***Facteurs de risques relatifs à l'Emetteur***

Les investisseurs, avant de procéder à l'acquisition d'actions de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel, ainsi que les facteurs de risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date du présent document, ceux dont la Société estime que la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. La Société procède régulièrement à une revue des risques les plus significatifs au regard de leur probabilité de survenance et leur incidence négative sur son activité, sa situation financière, ses résultats, sa réputation ou ses perspectives. Ces risques sont présentés au Comité d'audit et des risques de la Société. Les risques présentés sont propres à la Société et classés en fonction de leur impact et de la probabilité de leur survenance. Cette présentation n'est pas exhaustive dans la mesure où les risques généraux auxquels sont soumis toutes les entreprises n'y sont pas mentionnés, ainsi que les risques inconnus ou dont la survenance n'est pas envisagée à la date du Document d'Information. La Société a retenu quatorze risques spécifiques et majeurs regroupés en quatre catégories, hiérarchisés et présentés en fonction de leur impact potentiel et de leur probabilité de survenance. Ces catégories ne sont pas présentées par ordre d'importance.

### **A. Risques liés à l'activité**

*Risques liés au marché de l'immobilier d'entreprise.* Les activités du Groupe l'exposent au risque d'une fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers perçus ainsi qu'un risque de vacance du fait de la détention d'actifs immobiliers destinés à la location. Le Groupe valorise ses actifs dans les comptes pour leur juste valeur (tel que détaillé dans la note 3.5.3 des états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024), qui peut évoluer en fonction de la variation des valeurs locatives et/ou du taux de rendement des actifs (tel que détaillé dans la note 6.3 des états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024).

*Risques liés à l'ancienneté des actifs.* L'ancienneté et le vieillissement des actifs du Groupe accroît leur sensibilité à la réglementation, qui a tendance à être davantage contraignante pour les actifs anciens. Cette ancienneté des actifs accroît par ailleurs le risque d'impossibilité technique et/ou réglementaire (actifs classés en Monuments Historiques par exemple) de remise à niveau et/ou de mise aux normes. Ces contraintes liées à l'ancienneté des actifs peuvent par ailleurs limiter la capacité des effectifs autorisés dans les locaux concernés et donc restreindre l'efficacité des surfaces de bureaux, et, de manière plus générale, entraîner une perte d'attractivité des actifs concernés. Ces risques liés à l'ancienneté des actifs pourraient entraîner une baisse des loyers nets des actifs concernés, due à l'obsolescence.

*Risques administratifs liés aux travaux.* Les activités du Groupe et la performance de la valeur de ses actifs requièrent la réalisation régulière de travaux de restructuration ou de rénovation de ses actifs. Ces opérations nécessitent généralement l'obtention d'autorisations administratives (réglementations urbanisme et construction), qui peuvent entraîner des délais supplémentaires, des demandes de modification du projet et le recours de tiers. Les retards dans la réalisation de ces travaux pourraient entraîner une vacance des actifs concernés ou des surcoûts, impactant négativement le résultat et la valorisation des actifs du Groupe.

*Risques liés à l'environnement réglementaire (hors changement climatique).* Les activités du Groupe sont

soumises à une réglementation dense et évolutive, liée notamment aux différents types de baux, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement. Cet environnement réglementaire expose le Groupe à un risque de mise en cause de sa responsabilité en cas de non-respect des réglementations, pouvant l'exposer à des sanctions civiles, pénales ou administratives et au paiement d'amendes et/ou dommages-intérêts. Le Groupe pourrait également engager sa responsabilité dans l'hypothèse d'un non-respect de la réglementation par ses locataires ou ses sous-traitants. L'évolution rapide de la réglementation pourrait par ailleurs accélérer l'obsolescence de certains immeubles et, de manière générale, expose le Groupe à des coûts liés aux mises aux normes.

*Risques liés aux acquisitions.* L'activité de foncière du Groupe implique la réalisation régulière d'acquisitions d'actifs afin d'accroître la valeur de son portefeuille. Le Groupe a ainsi récemment finalisé l'acquisition d'un immeuble situé au 88 rue de Rivoli à Paris (voir la section VII. du présent Document d'Information). L'acquisition d'actifs expose notamment le Groupe à des risques liés à la qualité intrinsèque de l'actif acquis, aux écarts de surface entre les plans et l'état locatif, à des problèmes environnementaux ou encore à la hausse des droits d'enregistrement. En outre, les actifs acquis pourraient ne pas générer les résultats attendus par le Groupe et/ou l'exposer à des passifs imprévus. La matérialisation de ces risques pourrait impacter l'évolution de la valorisation des actifs du Groupe et de ses résultats futurs.

*Risques liés à un environnement fortement concurrentiel.* Le secteur de l'investissement immobilier, dans lequel le Groupe exerce ses activités, est fortement concurrentiel, avec des acteurs nombreux et susceptibles de disposer de moyens d'actions supérieurs et/ou de stratégies différentes. Cette forte concurrence pourrait impacter la capacité du Groupe à réaliser une opération et limiter la croissance du *cash-flow*.

## **B. Risques liés à l'exploitation**

*Risques liés aux contreparties locatives.* Le Groupe est exposé au risque de défaillance de ses locataires, qui pourraient ne pas payer les loyers dus à l'échéance contractuelle. Ces risques de contrepartie locative sont notamment accentués par la concentration des revenus locatifs du Groupe et une dépendance au secteur du luxe auquel sont rattachés les principaux locataires (voir la note 5.5 des états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024). La Société pourrait également se retrouver exposée à l'insolvabilité ou l'évolution de la stratégie d'un locataire ainsi qu'à un risque lié au non-renouvellement des baux entraînant une vacance. Enfin, le Groupe est exposé au risque de fluctuation des loyers du fait notamment de l'environnement concurrentiel dans lequel évolue ses locataires, de l'indexation des loyers, de l'encadrement des loyers d'habitation (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite Loi ALUR), de l'application de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite Loi PINEL, qui fixe des plafonds aux loyers, ou de l'application éventuelle de l'article L. 145-39 du Code de commerce sur les clauses d'échelle mobile. La défaillance et/ou le départ d'un locataire ou une évolution à la baisse des loyers du Groupe pourrait ainsi directement impacter le *cash-flow* de la Société. Par ailleurs, une baisse du taux d'occupation des actifs du Groupe en cas de vacances pourrait entraîner une baisse des valeurs d'expertises, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs du Groupe.

*Risques liés au recours à des prestataires de services et à la sous-traitance.* Le Groupe peut avoir recours à des prestataires de services et sous-traitants dans le cadre des acquisitions, des projets de rénovation des immeubles ou dans le cadre de la maintenance. Le recours à la sous-traitance et aux prestataires de services pourrait exposer le Groupe à un risque de défaillance des entreprises de maintenance ou de rénovation réalisant les travaux pouvant entraîner des décalages dans les budgets et les délais, ou encore pouvant causer une dégradation des loyers nets et des résultats.

## **C. Risques liés à la Société**

*Risque de liquidité.* Le Groupe est exposé au risque de ne pouvoir bénéficier de ressources financières nécessaires à la poursuite de son activité et de son développement, limitant ainsi la réalisation d'opérations par le Groupe et la croissance de son portefeuille d'actifs.

*Risques liés au régime des SIIC.* La Société est exposée au risque de perte du bénéfice du régime fiscal SIIC en cas de non-respect des diverses conditions applicables, entraînant la sortie du régime et le paiement

consécutif d'un complément d'impôt, susceptible d'entraîner une dégradation des résultats du Groupe (voir par ailleurs la note 3.5.16 des états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024).

*Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société.* Le groupe familial DASSAULT (composé de la société Groupe Industriel Marcel Dassault et d'autres membres de la famille DASSAULT) est actuellement actionnaire majoritaire de la Société. Les décisions d'assemblée générale prises à la majorité sont aussi votées par le groupe familial DASSAULT lorsqu'il a droit de vote. Cette structure de l'actionnariat, qui demeurera à l'issue de l'Augmentation de Capital, pourrait exposer la Société à un risque de fluctuation du cours de bourse en cas de changement de l'actionnaire de contrôle et à une modification des règles de gouvernance.

*Risque de taux.* La Société est exposée à un risque de variation des taux d'intérêts de marché lié à l'endettement financier à taux variable (représentant près de 81% de l'endettement du Groupe) et à long terme de la Société. Une augmentation des taux d'intérêts pourrait ainsi entraîner une hausse des frais financiers, une dégradation du résultat financier et avoir un impact sur les taux de rendement permettant la valorisation des immeubles.

*Risque de contreparties financières.* La Société est exposée à un risque de contreparties financières lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires lui octroyant des lignes de crédit et/ou des instruments de couverture. La matérialisation de ce risque pourrait entraîner la dégradation de la situation financière de la Société et la perte de bénéfice des couvertures.

#### **D. Risques liés aux effets du changement climatique**

Le Groupe est exposé aux risques liés aux dommages physiques pouvant affecter les actifs immobiliers directement causés par le changement climatique à travers des phénomènes météorologiques et climatiques extrêmes (inondations, vagues de chaleur, sécheresse...) et d'autre part, des risques de transition liés au renforcement de la réglementation spécifique (efficacité énergétique des bâtiments, transition vers une économie bas carbone...). La matérialisation de ces risques pourrait engendrer une dépréciation des actifs et la hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles du Groupe.

#### ***Facteurs de risques relatifs aux valeurs mobilières émises***

En complément des facteurs de risques propres à l'Emetteur, les actionnaires sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risques suivants relatifs aux valeurs mobilières émises.

##### **A. Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité**

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

##### **B. Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée**

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (voir le paragraphe X ci-après).

### **C. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription**

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

### **D. La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement**

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements exogènes à la Société ou liés aux facteurs de risques décrits dans le paragraphe « *Facteurs de risques relatifs à l'Emetteur* » ci-dessus ou à la liquidité du marché des actions de la Société.

### **E. Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou des droits préférentiels de souscription**

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions ou pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires. Il est rappelé qu'aucun engagement de conservation n'est pris par les principaux actionnaires de la Société dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

## **IX. Caractéristiques des valeurs mobilières (y compris leur code ISIN).**

**Nombre, nature et catégories des valeurs mobilières à admettre aux négociations :** la demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris porte sur un nombre total de 685 577 Actions Nouvelles.

Les Actions Nouvelles pourront être détenues au porteur ou au nominatif, au choix de leur détenteur. L'admission des Actions Nouvelles aux opérations d'Euroclear France sera demandée.

**Code ISIN :** FR0000033243 **Devise :** Euro **Mnémonique :** IMDA **Valeur nominale :** 6,10 euros

**Droits attachés aux Actions Nouvelles :** les Actions Nouvelles seront assimilables dès leur émission aux actions existantes de la Société. Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (compartiment B) à compter de leur date de règlement-livraison, seront négociables sur la même ligne de cotation et sous le même code ISIN. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à tous les droits d'actionnaires prévus par les lois en vigueur et par les statuts de la Société, notamment : (i) droit à dividendes et droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de participer aux assemblées générales d'actionnaires, (iii) droit de vote (étant précisé qu'il n'y a pas de droit de vote double), (iv) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie et (v) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation de la Société. Les Actions Nouvelles seront fongibles et de rang égal

avec les actions ordinaires existantes de la Société.

**Restriction imposée à la libre négociabilité des actions :** aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions ordinaires de la Société.

**Politique en matière de dividendes :** la Société a opté pour le régime SIIC et est donc soumise à une obligation légale de distribution minimum. Le niveau de distribution de la Société respecte à minima la réglementation mais la Société se réserve la possibilité de proposer un niveau de distribution supérieur.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, il a été distribué en 2023 un dividende de 2,72 euros par action composé d'un dividende ordinaire de 1,78 euros par action en numéraire et d'un dividende extraordinaire de 0,94 euros par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende extraordinaire en numéraire ou en actions.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il a été distribué et versé en numéraire en 2024 un dividende global d'environ 13,8 millions d'euros, soit 2,01 euros par action.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il a été distribué et versé en numéraire en 2025 un dividende global d'environ 14,3 millions d'euros, soit 2,08 euros par action.

## X. Dilution et répartition du capital après l'émission.

### (I) Actionnariat

A la date du présent Document d'Information, à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société est la suivante :

| Actionnaires                               | Nombre d'actions | % du capital   | Droits de vote   | % droits de vote |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Groupe Industriel Marcel Dassault          | 3 791 112        | 55,30%         | 3 791 112        | 55,33%           |
| Famille DASSAULT                           | 311 679          | 4,55%          | 311 679          | 4,55%            |
| <b>Sous-total groupe familial DASSAULT</b> | <b>4 102 791</b> | <b>59,84%</b>  | <b>4 102 791</b> | <b>59,88%</b>    |
| Groupe Horizon (H Seydoux)                 | 783 118          | 11,42%         | 783 118          | 11,43%           |
| Groupe Peugeot                             | 1 358 267        | 19,81%         | 1 358 267        | 19,82%           |
| Auto-détention                             | 3 857            | 0,06%          | 0                | 0,00%            |
| Autres/Public                              | 607 737          | 8,86%          | 607 737          | 8,87%            |
| <b>Total</b>                               | <b>6 855 770</b> | <b>100,00%</b> | <b>6 851 913</b> | <b>100,00%</b>   |

Après émission des Actions Nouvelles, à la connaissance de la Société, l'actionnariat de la Société sera le suivant (dans l'hypothèse où les actionnaires autres que Groupe Industriel Marcel Dassault, Horizon Immobilier, LVMG et Peugeot Invest Assets exerceraient l'intégralité de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible et souscriraient à l'intégralité des Actions Nouvelles non-souscrites au titre des Engagements de Souscription à Titre Irréductible) :

| Actionnaires                               | Nombre d'actions | % du capital  | Droits de vote   | % droits de vote |
|--------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| Groupe Industriel Marcel Dassault          | 4 170 223        | 55,30%        | 4 170 223        | 55,33%           |
| Famille DASSAULT                           | 342 846          | 4,55%         | 342 846          | 4,55%            |
| <b>Sous-total groupe familial DASSAULT</b> | <b>4 513 069</b> | <b>59,84%</b> | <b>4 513 069</b> | <b>59,87%</b>    |
| Groupe Horizon (H Seydoux)                 | 861 429          | 11,42%        | 861 429          | 11,43%           |
| Groupe Peugeot                             | 1 494 093        | 19,81%        | 1 494 093        | 19,82%           |

|                |                  |                |                  |                |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| Auto-détention | 3 857            | 0,05%          | 0                | 0,00%          |
| Autres/Public  | 668 899          | 8,87%          | 668 899          | 8,87%          |
| <b>Total</b>   | <b>7 541 347</b> | <b>100,00%</b> | <b>7 537 490</b> | <b>100,00%</b> |

Après émission des Actions Nouvelles, à la connaissance de la Société, l'actionnariat de la Société sera le suivant (dans l'hypothèse où les actionnaires autres que Groupe Industriel Marcel Dassault, Horizon Immobilier, LVMG et Peugeot Invest Assets n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible et où Horizon Immobilier, LVMG et Peugeot Invest Assets souscriraient à 70 269 Actions Nouvelles en application des Engagements de Souscription Complémentaires tels que définis ci-après) :

| <b>Actionnaires</b>                        | <b>Nombre d'actions</b> | <b>% du capital</b> | <b>Droits de vote</b> | <b>% droits de vote</b> |
|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| Groupe Industriel Marcel Dassault          | 4 170 223               | 55,41%              | 4 170 223             | 55,44%                  |
| Famille DASSAULT                           | 311 679                 | 4,14%               | 311 679               | 4,14%                   |
| <b>Sous-total groupe familial DASSAULT</b> | <b>4 481 902</b>        | <b>59,55%</b>       | <b>4 481 902</b>      | <b>59,58%</b>           |
| Groupe Horizon (H Seydoux)                 | 864 131                 | 11,48%              | 864 131               | 11,49%                  |
| Groupe Peugeot                             | 1 521 120               | 20,21%              | 1 521 120             | 20,22%                  |
| Auto-détention                             | 3 857                   | 0,05%               | 0                     | 0,00%                   |
| Autres/Public                              | 655 387                 | 8,71%               | 655 387               | 8,71%                   |
| <b>Total</b>                               | <b>7 526 397</b>        | <b>100,0%</b>       | <b>7 522 540</b>      | <b>100,0%</b>           |

(2) ***Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres***

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres de la Société au 30 juin 2025 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2025 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date*) serait la suivante :

|                                                                                              | <b>Quote-part des capitaux propres par action (en euros)</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Avant émission des Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital        | 87,88                                                        |
| Après émission de 685 577 Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital | 83,22                                                        |

(3) ***Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire***

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Document d'Information*) est la suivante :

|                                                                                              | <b>Participation de l'actionnaire (en %)</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Avant émission des Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital        | 1%                                           |
| Après émission de 685 577 Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital | 0,91%                                        |

## **XI. En cas d'offre des valeurs mobilières au public, modalités et conditions de l'offre.**

**Modalités et conditions de l'émission :** Les Actions Nouvelles, dont l'admission est demandée, seront émises dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée le 11 septembre 2025 par le Directoire de la Société faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été conférée par les douzième et treizième résolutions de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 15 mai 2025.

L'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

L'émission des Actions Nouvelles est toutefois couverte à hauteur d'environ 98% par les engagements de souscription décrits ci-après.

Dans l'hypothèse où l'Augmentation de Capital ne serait pas souscrite en totalité, l'Augmentation de Capital pourrait ainsi être maintenue mais serait alors réduite à hauteur du montant total des souscriptions reçues.

BNP Paribas agira en tant que Coordinateur Global au titre d'un contrat de direction conclu en date du 11 septembre 2025.

L'admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris interviendra le 7 octobre 2025.

**Nombre d'Actions Nouvelles dont l'admission est demandée :** 685 577

**Prix de souscription des Actions Nouvelles :** Le prix de souscription des Actions Nouvelles a été fixé à 37 euros par action, dont 6,10 euros de valeur nominale et 30,90 euros de prime d'émission. Sur la base du prix moyen pondéré par le volume de l'action Immobilière Dassault le 11 septembre 2025, soit 54,4949 euros :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 37 euros fait apparaître une décote faciale d'environ 32,1 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 1,59 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 52,90 euros,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 30,1 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

**Droit préférentiel de souscription :** Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 19 septembre 2025 et le 29 septembre 2025 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 29 septembre 2025 à la clôture de la séance de bourse.

Les droits préférentiels de souscription seront négociables sous le code ISIN FR0014012NF1 du 17 septembre 2025 au 25 septembre 2025. La Société cédera, avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit avant le 25 septembre 2025, les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société, soit 3 857 actions représentant 0,06% du capital de la Société, dans les conditions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

### **Intermédiaires financiers :**

Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions seront reçues jusqu'au 29 septembre 2025 par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.

Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par UPTEVIA jusqu'au 29 septembre 2025 inclus.

Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de

l'augmentation de capital : UPTEVIA (90-110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris la Défense Cedex)

Coordinateur Global : BNP Paribas.

### **Engagements de souscription :**

#### ***Engagements de Souscription à Titre Irréductible***

- Groupe Industriel Marcel Dassault s'est engagé irrévocablement envers la Société à souscrire à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 379 111 Actions Nouvelles (soit environ 55,30% de l'Augmentation de Capital) ;
- Horizon Immobilier (famille Henri Seydoux) s'est engagé irrévocablement envers la Société à souscrire à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 78 311 Actions Nouvelles (soit environ 11,42% de l'Augmentation de Capital) ;
- LVMG<sup>1</sup> s'est engagé irrévocablement envers la Société à souscrire à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 7 110 Actions Nouvelles (soit environ 1,04% de l'Augmentation de Capital) ; et
- Peugeot Invest Assets s'est engagé irrévocablement envers la Société à souscrire à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 135 826 Actions Nouvelles (soit environ 19,81% de l'Augmentation de Capital) (ensemble, les « **Engagements de Souscription à Titre Irréductible** »).

#### ***Engagements de Souscription Complémentaires***

Peugeot Invest Assets, Horizon Immobilier et LVMG se sont engagés irrévocablement envers la Société à souscrire dans la limite d'un nombre total maximum de 70 269 Actions Nouvelles (le « **Nombre d'Actions Nouvelles à Souscrire à Titre Complémentaire** »), soit un montant total maximum de souscription d'environ 2 600 000 euros, selon les modalités suivantes (les « **Engagements de Souscription Complémentaires** ») :

- LVMG, à hauteur d'environ 57,7% du Nombre d'Actions Nouvelles à Souscrire à Titre Complémentaire (tel que défini ci-dessous), soit un maximum de 40 540 Actions Nouvelles correspondant à un montant maximum de souscription d'environ 1 500 000 euros ;
- Peugeot Invest Assets, à hauteur d'environ 38,5% du Nombre d'Actions Nouvelles à Souscrire à Titre Complémentaire, soit un maximum de 27 027 Actions Nouvelles correspondant à un montant maximum de souscription d'environ 1 000 000 euros ;
- Horizon Immobilier, à hauteur d'environ 3,8% du Nombre d'Actions Nouvelles à Souscrire à Titre Complémentaire, soit un maximum de 2 702 Actions Nouvelles correspondant à un montant maximum de souscription d'environ 100 000 euros.

Les Actions Nouvelles éventuellement allouées aux Engagements de Souscription Complémentaires le seront dans le cadre des dispositions de l'article L.225-134-2° du Code de Commerce, après prise en compte des souscriptions à titre irréductible et réductible.

Au total, les Engagements de Souscription à Titre Irréductible et les Engagements de Souscription Complémentaires représentent environ 98% de l'Augmentation de Capital.

---

<sup>1</sup> Société suisse indépendante spécialisée dans l'investissement long terme et le conseil en allocation d'actifs, détenant environ 1,04% du capital et des droits de vote de la Société.

**Calendrier indicatif :**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28 juillet 2025   | Diffusion du communiqué de presse de la Société annonçant l'Acquisition.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11 septembre 2025 | Décision du Directoire de la Société décidant de lancer l'Augmentation de Capital et en fixant les caractéristiques<br>Signature du contrat de direction.                                                                                                                                                                                         |
| 15 septembre 2025 | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital.<br>Diffusion du Document d'Information et mise en ligne sur les sites internet de la Société et de l'AMF dès que possible.                                                                                             |
| 16 septembre 2025 | Date limite d'exécution des achats sur le marché d'actions existantes donnant droit à leur acquéreur au droit préférentiel de souscription qui en sera détaché.                                                                                                                                                                                   |
| 17 septembre 2025 | Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.                                                                                                                                                                                       |
| 18 septembre 2025 | Date limite d'inscription en compte des actions existantes permettant à leur titulaire de recevoir le droit préférentiel de souscription                                                                                                                                                                                                          |
| 19 septembre 2025 | Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 25 septembre 2025 | Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 29 septembre 2025 | Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.<br>Dernier jour de règlement-livraison des droits préférentiels de souscription.                                                                                                                                                                                              |
| 3 octobre 2025    | Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital.<br>Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible. |
| 7 octobre 2025    | Émission des Actions Nouvelles - Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital.<br>Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.                                                                                                                                                                                        |

**Engagement d'abstention/de conservation :** Les Actions Nouvelles ne font pas l'objet d'engagements d'abstention ou de conservation.

**XII. Le cas échéant, tout marché réglementé ou marché de croissance des PME où sont déjà admises à la négociation des valeurs mobilières fongibles avec les valeurs mobilières qui doivent être offertes au public ou admises à la négociation sur un marché réglementé.**

Toutes les actions ordinaires de la Société (et le moment venu les Actions Nouvelles) sont (ou seront) admises aux négociations sur Euronext Paris.