



**CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
QUI SE TIENDRA LE 11 MAI 2026 À 9H00**

Au siège social de la Société
9 Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault
75008 PARIS

IMMOBILIERE DASSAULT SA
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Capital de 46.002.216,70 €
9 Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault – 75008 PARIS
783 989 551 RCS PARIS
www.immobiliere-dassault.com

AVIS DE CONVOCATION

Mesdames et Messieurs les actionnaires sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le 11 mai 2026 à 9 heures au siège social de la Société, sis 9 Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault, 75008 PARIS.

L'Assemblée sera invitée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Approbation des comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Approbation des comptes consolidés de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; Distribution de dividendes ; Affectation en report à nouveau de la partie des dividendes auxquels les actions auto-détenues par la Société ne peuvent donner droit ;
- Conventions réglementées ;
- Quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance ;
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux ;
- Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux ;
- Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice en cours ;
- Nomination de Monsieur Octave Habert en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Autorisation à conférer au Directoire pour procéder à un programme de rachat par la Société de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce : durée de l'autorisation, finalités, modalités et plafond.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Autorisation à conférer au Directoire en cas de réalisation du rachat par la Société de ses actions, pour réduire le capital par annulation des actions rachetées et procéder aux modifications statutaires corrélatives ;

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Pouvoirs pour formalités.

COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE ?

A) FORMALITES PREALABLES A EFFECTUER POUR PARTICIPER A L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les actionnaires souhaitant participer à l'assemblée générale, s'y faire représenter ou voter à distance, devront justifier de la propriété de leurs actions au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris soit le **4 mai 2026** par l'inscription en compte de leurs actions à leur nom, conformément aux conditions prévues à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce.

B) MODES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les actionnaires pourront choisir entre l'un des trois modes suivants pour exercer leur droit de vote en Assemblée générale :

- assister à l'Assemblée générale ;
- donner pouvoir au Président de l'Assemblée ou à toute personne physique ou morale ;
- voter par correspondance ou par internet.

En plus du Formulaire unique de vote papier, les actionnaires auront la possibilité de transmettre leurs instructions de vote, désigner ou révoquer un mandataire, demander une carte d'admission par Internet, préalablement à l'Assemblée sur le site VOTACCESS, dans les conditions décrites ci-après.

Le site Internet VOTACCESS pour cette assemblée générale sera ouvert à compter du vendredi 24 avril 2026 à 12 heures (heure de Paris) jusqu'à la veille de l'Assemblée soit le dimanche 10 mai 2026 à 15 heures (heure de Paris).

Afin d'éviter tout encombrement éventuel du site Internet, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'Assemblée pour saisir ses instructions.

1. Pour assister personnellement à l'Assemblée Générale

Les actionnaires, désirant assister à l'Assemblée, devront demander leur carte d'admission de la façon suivante :

- **Par voie électronique :**

- pour les actionnaires au nominatif pur : ils pourront accéder au site de vote via leur Espace Actionnaire à l'adresse <https://www.investors.uptevia.com/> :

Les actionnaires au nominatif pur devront se connecter à leur Espace Actionnaire avec leurs codes d'accès habituels. Après s'être connecté à leur Espace Actionnaire, ils devront suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander sa carte d'admission.

- pour les actionnaires au nominatif administré : ils pourront accéder au site de vote via le site VoteAG <https://www.voteag.com/> :

Les actionnaires au nominatif administré devront se connecter à VoteAG avec les codes temporaires transmis sur le Formulaire unique de vote ou sur la convocation électronique. Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander une carte d'admission.

- pour les actionnaires au porteur : il appartient à l'actionnaire au porteur de se renseigner afin de savoir si son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres, est connecté ou non au site VOTACCESS et, le cas échéant, des conditions d'utilisation du site VOTACCESS. Si l'intermédiaire financier de l'actionnaire est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son intermédiaire financier avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander sa carte d'admission.

- **Par voie postale :**

- pour les actionnaires au nominatif : l'actionnaire au nominatif devra compléter le Formulaire unique de vote, joint à la convocation qui lui sera adressé, en précisant qu'il souhaite participer à l'Assemblée générale et obtenir une carte d'admission puis le renvoyer daté et signé à l'aide de l'enveloppe T jointe à la convocation ;

- pour les actionnaires au porteur : l'actionnaire au porteur devra demander à son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée.

Les demandes de carte d'admission par voie postale devront être réceptionnées par Uptevia, trois jours avant l'Assemblée, au plus tard, selon les modalités indiquées ci-dessus.

Les actionnaires, n'ayant pas reçu leur carte d'admission dans les délais légaux, précédant l'Assemblée générale, sont invités à :

- Pour les actionnaires au nominatif, se présenter le jour de l'Assemblée générale, directement aux guichets spécifiquement prévus à cet effet, munis d'une pièce d'identité ;
- Pour les actionnaires au porteur, demander à leur intermédiaire financier de leur délivrer une attestation de participation permettant de justifier de leur qualité d'actionnaire au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée.

Les actionnaires désirant assister physiquement à l'assemblée générale, ou leurs représentants, devront se présenter le jour de l'Assemblée muni d'une pièce d'identité.

2. Pour voter par procuration ou par correspondance

A défaut d'assister personnellement à cette assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- adresser une procuration au Président de l'Assemblée générale ;
- donner une procuration à toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues aux articles L. 22-10-39 et L. 225-106 I du Code de Commerce ;
- voter par correspondance ;

Selon les modalités suivantes :

- **Par voie électronique :**

- pour les actionnaires au nominatif pur : ils pourront accéder au site de vote via leur Espace Actionnaire à l'adresse <https://www.investors.uptevia.com/> :

Les actionnaires au nominatif pur devront se connecter à leur Espace Actionnaire avec leurs codes d'accès habituels. Après s'être connecté à leur Espace Actionnaire, ils devront suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.

- pour les actionnaires au nominatif administré : ils pourront accéder au site de vote via le site VoteAG <https://www.voteag.com/> :

Les actionnaires au nominatif administré devront se connecter à VoteAG avec les codes temporaires transmis sur le Formulaire unique de vote ou sur la convocation électronique. Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.

- pour les actionnaires au porteur : il appartient à l'actionnaire au porteur de se renseigner afin de savoir si son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres est connecté ou non au site VOTACCESS et, le cas échéant, des conditions d'utilisation du site VOTACCESS. Si l'intermédiaire financier est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son intermédiaire financier avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter, ou désigner ou révoquer un mandataire ;

Si l'intermédiaire financier de l'actionnaire n'est pas connecté au site VOTACCESS, il est précisé que la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut toutefois être effectuée par voie électronique conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-24 du Code de commerce, en envoyant un courriel à l'adresse électronique suivante : ct-mandataires-assemblees@uptevia.com. Ce courriel doit comporter en pièce jointe une copie numérisée du Formulaire unique de vote dûment rempli et signé. Les actionnaires au porteur doivent également joindre à leur envoi l'attestation de participation établie par leur intermédiaire habilité. Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées, réceptionnées et confirmées au plus tard la veille de l'Assemblée, à 15 heures (heure de Paris) pourront être prises en compte.

- **Par voie postale :**

- pour les actionnaires au nominatif : l'actionnaire au nominatif devra compléter le Formulaire unique de vote, joint à la convocation qui lui sera adressé, puis le renvoyer daté et signé à l'aide de l'enveloppe T jointe à la convocation ;
- pour les actionnaires au porteur : l'actionnaire au porteur devra demander le Formulaire unique de vote à son intermédiaire financier, qui assure la gestion de son compte de titres, puis lui renvoyer daté et signé. Ce dernier se chargera de le transmettre à Uptevia accompagné d'une attestation de participation.

Les Formulaires unique de vote par voie postale devront être réceptionnées par Uptevia, trois jours avant l'Assemblée, au plus tard, selon les modalités indiquées ci-dessus.

Il est précisé que, pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Directoire et un vote défavorable pour tous les autres projets de résolutions.

Les Formulaires unique de vote sont adressés automatiquement aux actionnaires inscrits en compte nominatif pur ou administré par courrier postal.

Pour les propriétaires d'actions au porteur, les Formulaires uniques de vote leur seront adressés sur demande réceptionnée par lettre simple par Uptevia – Service Assemblées Générales – Cœur Défense, 90-110 Esplanade du Général de Gaulle - 92931 Paris la Défense Cedex au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Les actionnaires qui auront envoyé une demande de carte d'admission, un pouvoir ou un formulaire de vote par correspondance ne pourront plus changer de mode de participation à l'Assemblée générale.

C) QUESTIONS ECRITES

Conformément à l'article R. 225-84 du Code de commerce, chaque actionnaire a la faculté d'adresser au Directoire, lequel répondra en séance, les questions écrites de son choix.

Les questions doivent être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : 9, Rond-Point des Champs-Élysées – Marcel Dassault 75008 Paris ou par email à l'adresse suivante : dassault@newcap.eu. Cet envoi doit être réalisé au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale.

D) DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Tous les documents et informations prévues à l'article R.225-73-1 du Code de commerce peuvent être consultés sur le site de l'émetteur : www.immobiliere-dassault.com.

Dans la mesure où les documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce sont mis en ligne sur le site internet de la Société et conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce, il ne sera pas donné suite aux demandes d'envoi de documents qui pourraient être adressées à la Société.

E) RETRANSMISSION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément à l'article R.22-10-29-1 du Code de commerce, l'Assemblée fera l'objet d'une retransmission audiovisuelle en direct disponible sur le site de l'émetteur : www.immobiliere-dassault.com. Un enregistrement de l'Assemblée sera consultable sur le site de l'émetteur au plus tard sept (7) jours ouvrés après la date de l'Assemblée et pendant au moins deux ans à compter de sa mise en ligne.

Le Directoire

TEXTE DES RESOLUTIONS

Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale, déjà publié dans l'avis de réunion du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 3 avril 2026, bulletin n° 40, est le suivant :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire, du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

1°) approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldant par un bénéfice de 11.863.507,71 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports ; et

2°) approuve, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, les charges non déductibles relevant de l'article 39-4 du même code qui s'élèvent à 8.525,16 €.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat 2025 et distribution de dividendes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 11.863.507,71 €, décide de l'affecter de la façon suivante :

- bénéfice de l'exercice.....	11.863.507,71 €
- majoré du compte « Report à nouveau » créditeur de	4.483.021,18 €

Le bénéfice distribuable s'élevant ainsi à..... 16.346.528,89 €

Affectation proposée :

▪ distribution d'un dividende (2,07 € / action).....	15.610.588,29 €
▪ solde au report à nouveau.....	735.940,60 €

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi porté d'un montant de 4.483.021,18 € à un montant de 735.940,60 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de distribuer aux actionnaires un dividende de 2,07 € par action (sur la base d'un capital composé de 7.541.347 actions).

Ce dividende n'ouvre pas droit, pour les personnes physiques résidentes fiscales en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158- 3° du Code général des impôts en cas d'option pour le taux progressif.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les distributions de dividendes réalisées au titre des exercices 2024, 2023 et 2022 ont été les suivantes :

Exercices clos le	Dividende par action
31 décembre 2024	2,08 €
31 décembre 2023	2,01 €
31 décembre 2022	2,72 €

QUATRIEME RESOLUTION

Affectation en report à nouveau des dividendes auxquels les actions auto-détenues ne peuvent pas donner droit
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire :

- 1°) constate, en application de l'article L. 225-210 alinéa 4 du Code de commerce, que les actions, qui seront auto-détenues par la Société au jour de la mise en paiement du dividende dont la distribution a été décidée aux termes de la précédente résolution, ne pourront en aucun cas donner droit à versement de dividendes, et
- 2°) décide que la somme, qui correspondra aux dividendes auxquels les actions auto-détenues par la Société ne pourront pas donner droit, sera affectée de plein droit au compte « Report à nouveau ».

CINQUIEME RESOLUTION

Conventions règlementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions règlementées, approuve les conclusions dudit rapport, prend acte de l'absence de convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé et approuve la convention d'avance en compte courant conclue au cours de l'exercice écoulé.

SIXIEME RESOLUTION

Quitus aux membres du Directoire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Directoire pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

SEPTIEME RESOLUTION

Quitus aux membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne quitus aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé.

HUITIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-68 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société telle que présentée dans ce rapport.

NEUVIEME RESOLUTION

Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 22-10-26 du Code de commerce, en ce compris le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société comprenant les informations visées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, approuve le rapport susmentionné sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société.

DIXIEME RESOLUTION

Rémunération des membres du Conseil de surveillance – Article L. 225-83 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément à l'article L. 225-83 du Code de commerce et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de fixer à 120.000 € le montant global de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de surveillance visée à l'article L. 225-83 du Code de commerce au titre de l'exercice ouvert depuis le 1^{er} janvier 2026 qui sera réparti en fonction de l'assiduité des membres du Conseil de surveillance aux réunions du Conseil de surveillance, du Comité d'audit et risques - RSE et du Comité stratégique.

ONZIEME RESOLUTION

Nomination de Monsieur Octave HABERT en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de nommer Monsieur Octave HABERT en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de six (6) ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

DOUZIEME RESOLUTION

Programme de rachat d'actions – Autorisation à conférer au Directoire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de délégation, pour une période de dix-huit (18) mois, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social actuel, soit 754.134 actions sous réserve du nombre d'actions déjà détenues par la Société dans le cadre de son contrat de liquidité.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- 1°) assurer l'animation sur le marché du titre par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- 2°) assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- 3°) annuler des actions.

Ces rachats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois la Société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum de rachat est fixé à un montant qui ne pourra pas être supérieur à la plus élevée des valeurs suivantes : prix de la dernière opération indépendante ou offre indépendante actuelle la plus élevée sur la plateforme de négociation où l'achat est effectué et, en tout état de cause, devra être inférieur ou égal à 110 €. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération). Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 82.954.740 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

TREIZIEME RESOLUTION

Autorisation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter du jour de la présente Assemblée :

- 1°) à annuler, en une ou plusieurs fois, sur ses seules décisions, tout ou partie des actions acquises en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale de ce jour dans sa douzième résolution, et ce, dans la limite de 10 % du capital social de la Société ;
- 2°) à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur les postes « Report à nouveau », « Primes d'émission », « Autres réserves », et/ou sur la fraction de la « Réserve légale » qui dépasse 10 % du capital social,
- 3°) à modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

QUATORZIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, déclarations ou publications légales ou autres.

ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE 2025

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

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

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

2. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

Au cours du second semestre, Immobilière Dassault a fait l'acquisition d'un immeuble de prestige situé au 88 rue de Rivoli à Paris 4e. L'immeuble qui développe environ 6000 m2 de commerces et bureaux constitue un îlot entier face à la Tour Saint Jacques. La transaction s'est effectuée pour un prix de 106,2 M€ frais d'acquisition inclus.

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.

3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Immobilière Dassault a distribué un dividende de 2,08 € par action en numéraire. Ce versement a représenté pour la Société un décaissement de 14,3 M€.

4. EVALUATIONS

Les expertises réalisées en fin d'exercice, par des experts indépendants, sur les immeubles détenus en direct conduisent à une augmentation de valeur de 11,9 M€ (données hors droits et à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent pour atteindre une valeur d'expertise de 573,4 M€.

Cette évolution démontre une nouvelle fois la qualité du portefeuille et l'efficacité de l'asset management du Groupe pour le valoriser.

5. FINANCEMENT

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli Paris 4^e, la Société a mis en place un nouveau financement de 85 M€, à taux variable sur une durée de 5 ans.

De nouveaux contrats de couverture de taux ont été conclus sur l'exercice pour un montant notionnel de 95 M€ à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux. Le montant total des contrats souscrits à la clôture de l'exercice est de 185 M€.

6. AUGMENTATION DE CAPITAL

En complément du financement de 85 M€ auprès d'un établissement de crédit, Immobilière Dassault a procédé à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant de 25,4 M€ ce qui se traduit par la création de 685.577 actions nouvelles. Le capital social de la société est composé de 7.541.347 actions à la clôture de l'exercice. Cette opération a été sur-souscrite (109,4%).

PRESENTATION DES RESULTATS CONSOLIDES

• Revenus locatifs et loyers nets

Au cours de l'année 2025, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 34,5 M€, affichant une croissance de 15,8 % sur l'année. Cette solide progression résulte principalement de l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4^{ème}), intervenue fin juillet 2025. A immeuble constant, l'évolution est de 9 % portée notamment par l'évolution favorable des indices de révision mais aussi par l'effet des nouveaux baux signés.

En milliers d'euros	Revenus locatifs 2025					Revenus locatifs 2024					Au 31 décembre 2025	
	1T	2T	3T	4T	Total	1T	2T	3T	4T	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	7 894	8 794	7 892	7 877	32 457	7 273	7 543	7 456	7 503	29 775	2 681	9,0%

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du patrimoine immobilier du Groupe est de 93,2 % contre 92,5% en 2024.

Cette vacance locative résiduelle porte essentiellement sur l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}), dont la commercialisation est en cours.

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 0,8 M€ en 2025 contre 1,2 M€ en 2024, en diminution compte tenu notamment d'annulations de dépréciations de créances locataires consécutives à des accords favorables avec ces derniers.

Les loyers nets sont ainsi de 33,8 M€ en amélioration de 5,1 M€ par rapport à ceux de 2024.

• Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant ressort à 31,9 M€ en 2025 contre 26,8 M€ en 2024, en progression de 19,1% sur l'exercice, conséquence principalement de la hausse des revenus locatifs.

Le résultat opérationnel est de 35,9 M€ en 2025 contre 36,8 M€ en 2024.

Les valorisations hors droits des immeubles de placement ont progressé sous l'effet principalement de l'achèvement de programmes de restructuration et de la valorisation des loyers qui en découle.

L'impact sur le résultat est de +4 M€ en 2025 (cet impact était de + 10,1 M€ en 2024).

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

Le coût de l'endettement net ressort à 9,8 M€ en 2025 contre 8,5 M€ en 2024.

L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur l'année a été de 292,2 M€ (il était de 255,1 M€ en 2024).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 3,25 % en 2025 contre 3,35 % en 2024.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette à taux variable est de -1,4 M€ au 31 décembre 2025 générant un ajustement de valeur de 1,3 M€.

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

L'endettement financier à taux variable fait l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 82 % au 31 décembre 2025. Au global, la couverture à taux fixe représente 85 % de la dette utilisée.

• Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe se positionne à 28,3 M€ en 2025 contre 27,3 M€ en 2024.

• Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 21,7 M€ en 2025 contre 18,4 M€ en 2024 en augmentation compte tenu de l'acquisition de l'immeuble Rivoli, de la progression des indices de révision et des nouveaux baux signés mais partiellement amoindri par la hausse du coût de l'endettement.

CHIFFRES CLES

En K€	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	34 492	29 775
Résultat opérationnel courant	31 876	26 768
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	4 013	10 069
Résultat opérationnel	35 889	36 837
Coût de l'endettement net	-9 785	-8 539
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	1 285	-1 652
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	639	324
Résultat net	28 011	26 954
Résultat net- part des minoritaires	-262	-346
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	28 273	27 300
Valeur du patrimoine immobilier au bilan (1)	990 397	877 117
Capitaux propres part groupe	636 065	596 950
Dettes financières nettes	337 052	265 058
Total bilan	995 021	882 314

(1) Valeur du patrimoine immobilier au bilan :

Immeubles de placement	963 489	848 736
Créances clients (Etalement des franchises de loyer HT)	11 142	12 644
Valeur du patrimoine immobilier - Immeubles de placement	974 631	861 380
Participation dans les entreprises associées	15 765	15 737
Valeur du patrimoine immobilier au bilan	990 397	877 117

Variation des flux de trésorerie

En K€	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	28 273	27 300
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement	21 710	18 428
Variation du besoin en fonds de roulement	5 435	2 433
Flux net de trésorerie généré par l'activité	27 145	20 861
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-111 265	-17 757
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	85 584	-126
VARIATION DE TRESORERIE	-537	2 977
TRESORERIE A L'OUVERTURE	-908	-3 885
Variations de trésorerie	-537	2 977
TRESORERIE A LA CLOTURE (§ 3-1-6 – note 6-10)	-1 445	-908

Actif Net Réévalué (ANR) – part du Groupe

	31/12/2025	31/12/2024
Actif net réévalué en K€	636 065	596 950
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	84,34	87,07

Les capitaux propres consolidés - part du groupe - reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où le patrimoine immobilier est inscrit en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

L'ANR progresse ainsi de 39.116 K€ pour s'établir à 636.065 K€ au 31 décembre 2025, soit une progression de 6,55%. Compte tenu de la création de 685.577 actions nouvelles émises à un prix inférieur à l'ANR par action préexistant, l'ANR par action baisse de 3,1 %.

Evolution de l'Actif Net Réévalué (part du Groupe) - Approche par les flux

ANR Hors droits (part du Groupe) - 31/12/2024	596 950
Résultat net avant ajustements de valeur et résultat de cessions	22 714
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	4 013
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	1 285
Augmentation de capital et primes d'émission	25 020
Distribution de dividende	-14 252
Actions propres	74
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	262
ANR Hors droits (part du groupe) - 31/12/2025	636 065

L'ANR (part du groupe) droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition du patrimoine immobilier figurant à l'actif du groupe) serait de 699.392 K€, soit 92,74 € par action.

Actif Net Réévalué Ajusté

	31/12/2025	31/12/2024
Actif net réévalué en K€	637 483	599 639
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	84,53	87,46

L'actif net réévalué ajusté correspond aux capitaux propres consolidés - part groupe - retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

PERSPECTIVES

- **Perspectives immédiates**

Après avoir achevé le recentrage de ses actifs sur les meilleures adresses du quartier des affaires parisien, IMMOBILIERE DASSAULT entend poursuivre une politique d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces sur les meilleures adresses parisiennes.

IMMOBILIERE DASSAULT adoptera une politique de grande sélectivité du fait de la décompression des taux de rendement. IMMOBILIERE DASSAULT poursuivra la politique de valorisation de son patrimoine afin de maintenir sa durabilité environnementale et son rendement au meilleur niveau.

IMMOBILIERE DASSAULT poursuit un travail d'asset management dynamique afin de développer la valorisation de ses actifs.

- **Stratégie et objectifs à long terme**

IMMOBILIERE DASSAULT confirme son objectif de croissance maîtrisé dans le respect de ses critères sélectifs d'acquisition d'actifs de qualité.

IMMOBILIERE DASSAULT a pour projet de rénover son patrimoine à chaque libération de surfaces, pour maintenir l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine au regard des standards de marché applicables, d'optimiser le coût d'exploitation de ses immeubles et de limiter le risque d'obsolescence de son parc immobilier, en l'adaptant aux évolutions réglementaires et notamment environnementales.

Elle entend adopter une démarche active visant à prendre en compte les enjeux environnementaux qui impactent son patrimoine, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Enfin, dans le cadre de cette démarche environnementale, IMMOBILIERE DASSAULT procède à des audits techniques de son parc immobilier, destinés à identifier des axes d'amélioration en matière de performance énergétique et de gestion environnementale. Des plans d'amélioration de la performance énergétique et de l'impact environnemental sont intégrés aux travaux de rénovation, à chaque fois que cela est possible, dans le cadre de plan pluriannuel de travaux et d'une politique partenariale avec ses preneurs en vue de diminuer la consommation énergétique des bâtiments.