

## IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 41 820 197,00 euros  
9, Rond Point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris  
RCS Paris n° B 783 989 551

### RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU DIRECTOIRE SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Mesdames, Messieurs,

Le Directoire a décidé de faire usage de la délégation de compétence consentie par les douzième et treizième résolutions de l'assemblée générale mixte des actionnaires d'Immobilier Dassault (ci-après la « **Société** ») du 15 mai 2025 afin de réaliser une augmentation de capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Cette opération a fait l'objet d'un document d'information (le « **Document d'Information** ») établi par la Société conformément à l'annexe IX du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 et publié sur le site Internet de la Société le 15 septembre 2025. Les principales modalités de l'opération figurent en annexe au présent rapport.

L'augmentation de capital de la Société a pour objet de permettre le remboursement intégral de l'avance en compte courant consentie à la Société par Groupe Industriel Marcel Dassault (actionnaire détenant environ 55,3% du capital et des droits de vote de la Société) utilisée aux fins de financer une partie de l'acquisition d'un immeuble situé au 88 rue de Rivoli à Paris (l'« **Acquisition** ») et de conforter par ailleurs la trésorerie de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous avons rédigé un rapport complémentaire au rapport du Directoire qui sera présenté à la prochaine assemblée générale des actionnaires.

#### **1 Modalités de l'opération**

##### **1.1 Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2025**

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2025, en ses douzième et treizième résolutions, a délégué au Directoire, avec faculté de subdélégation au Président dans les conditions prévues par la loi, pour une durée de vingt-six (26) mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès ou susceptibles de donner accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, dans la limite d'un plafond de vingt millions neuf cent dix mille et quatre-vingt-dix-huit euros (20.910.098 €) de nominal, plafond auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives, réglementaires ou, le cas échéant, contractuelles, les droits des porteurs de valeurs mobilières et des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société.

## 1.2 Décision du Conseil de surveillance du 24 juillet 2025

Lors de sa réunion du 24 juillet 2025, le Conseil de surveillance de la Société a approuvé le principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant d'environ 25 M€ (prime d'émission incluse).

## 1.3 Décision du Directoire du 11 septembre 2025

Le Directoire a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2025 dans ses douzième et treizième résolutions et décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal global de 4.182.019,70 € par émission de 685.577 actions ordinaires nouvelles (les « **Actions Nouvelles** ») de 6,10 € de valeur nominale chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription (l'« **Augmentation de Capital** »).

Le prix d'émission ayant été fixé à 37 € par Action Nouvelle, dont 6,10 € de valeur nominale et 30,90 € de prime d'émission, le produit brut de l'Augmentation de Capital (prime d'émission incluse) s'élèverait à 25.366.349 €.

## 1.4 Décision du Directoire du 2 octobre 2025

Le Directoire a constaté que les souscriptions à titre irréductible et à titre réductible reçues dans le cadre de l'Augmentation de Capital s'élevaient à 27.759.768 €, soit une sursouscription de 109,4%.

Le Directoire a constaté par conséquent que l'Augmentation de Capital de 4.182.019,70 € était intégralement couverte et représentait l'émission de 685.577 Actions Nouvelles.

Le Directoire a par ailleurs conféré tous pouvoirs à Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire, à l'effet de constater la réalisation de l'Augmentation de Capital à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles prévue le 7 octobre 2025, de modifier corrélativement les statuts de la Société et d'accomplir toutes formalités à l'effet de la rendre définitive.

## 2 Description de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital

### 2.1 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 au 30 juin 2025 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)
Avant émission des 685.577 Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	21,47 €
Après émission de 685.577 Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	22,88 €

## 2.2 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 au 30 juin 2025*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant émission des 685.577 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 %

## 3 Incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la valeur boursière actuelle de l'action Immobilière Dassault

L'incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action Immobilière Dassault, soit 52,6898 € (sur la base du prix moyen pondéré par le volume de l'action Immobilière Dassault le 11 septembre 2025 sur Euronext Paris) serait la suivante (sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2025) :

	Nombre d'actions	Valeur boursière par action (en euros)
Avant émission des 685.577 Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	6 855 770	52,6898
Après émission de 685.577 Actions Nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	7 541 347	51,2279

La valeur boursière (base non diluée) a été obtenue en prenant la capitalisation boursière avant l'opération, correspondant à la moyenne des prix pondérée par les volumes sur Euronext Paris durant la séance du 11 septembre 2025 (soit 52,6898 €) multipliée par le nombre total d'actions (soit 6.855.770 actions au 30 juin 2025), en lui ajoutant le produit net estimé de l'émission (soit environ 25.098.080 €) et en divisant le tout par 7.541.347 correspondant à la somme du nombre d'actions au 30 juin 2025 (soit 6.855.770 actions) et du nombre total d'actions résultant de la présente Augmentation de Capital (soit 685.577 Actions Nouvelles).

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le présent rapport complémentaire est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale.

Le Directoire

## Annexe 1

<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des Actions Nouvelles</b>	Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société  Code ISIN FR0000033243.
<b>Nombre d'actions émises / Valeur nominale des actions</b>	L'émission porte sur 685.577 actions d'une valeur nominale de 6,10 € chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.
<b>Demande d'admission à la négociation</b>	Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« <b>Euronext Paris</b> »), dès leur émission prévue le 7 octobre 2025, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0000033243).
<b>Montant total du produit de l'émission</b>	Produit brut de l'Augmentation de Capital : 25.366.349 €.
<b>Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission</b>	L'Augmentation de Capital de la Société a pour objet de permettre le remboursement intégral de l'avance en compte courant consentie à la Société par Groupe Industriel Marcel Dassault (actionnaire détenant environ 55,3% du capital et des droits de vote de la Société) utilisée aux fins de financer l'Acquisition et de conforter par ailleurs la trésorerie de la Société.
<b>Modalités et conditions de l'offre</b>	<p><b>Prix de souscription des Actions Nouvelles</b></p> <p>37 € par action (6,10 € de valeur nominale et 30,90 € de prime d'émission).</p> <p>Il représente une décote faciale de 32,1% sur la base du prix moyen pondéré par le volume de l'action Immobilière Dassault le 11 septembre 2025.</p> <p><b>Droit préférentiel de souscription</b></p> <p>La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 septembre 2025, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription ; et</li> <li>- aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.</li> </ul> <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront également souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible, et ce dans la limite du nombre d'Actions Nouvelles à émettre non souscrites à titre irréductible et proportionnellement aux droits préférentiels de souscription dont ils disposent et dans la limite de leur demande, dans les conditions prévues à l'article L. 225-133 du Code de commerce.</p> <p><b>Valeur théorique du droit préférentiel de souscription</b></p> <p>1,59 € (sur la base du prix moyen pondéré par le volume de l'action Immobilière Dassault le 11 septembre 2025, soit 54,4949 €).</p> <p>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.</p>

### **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 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 €, 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 € ;
- 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 € ;
- 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 €.

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.

	<p><b>Garantie</b></p> <p>L'émission des Actions Nouvelles ne fera pas l'objet d'un contrat de garantie.</p> <p><b>Pays dans lesquels l'Augmentation de Capital sera ouverte au public</b></p> <p>En France uniquement.</p> <p><b>Restrictions applicables à l'offre</b></p> <p>La diffusion du Document d'Information, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.</p> <p><b>Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Calendrier indicatif</b></p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="558 1187 718 1254">28 juillet 2025</td> <td data-bbox="718 1187 1410 1254">Diffusion du communiqué de presse de la Société annonçant l'Acquisition.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1265 718 1366">11 septembre 2025</td> <td data-bbox="718 1265 1410 1366">Décision du Directoire de la Société décidant de lancer l'Augmentation de Capital et en fixant les caractéristiques.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1377 718 1422"></td> <td data-bbox="718 1377 1410 1422">Signature du contrat de direction.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1433 718 1534">15 septembre 2025</td> <td data-bbox="718 1433 1410 1534">Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1545 718 1646"></td> <td data-bbox="718 1545 1410 1646">Diffusion du Document d'Information et mise en ligne sur les sites internet de la Société et de l'AMF dès que possible.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1657 718 1758">16 septembre 2025</td> <td data-bbox="718 1657 1410 1758">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.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1769 718 1892">17 septembre 2025</td> <td data-bbox="718 1769 1410 1892">Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1904 718 2038">18 septembre 2025</td> <td data-bbox="718 1904 1410 2038">Date limite d'inscription en compte des actions existantes permettant à leur titulaire de recevoir le droit préférentiel de souscription.</td> </tr> </table>	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.		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.		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.
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.																
	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.																
	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. 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.  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. Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.