

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

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

BM&A
11 rue Laborde
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de la société
IMMOBILIERE DASSAULT SA
9 Rond-point des Champs-Elysees - Marcel Dassault
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changements liés à la réglementation comptable » de la note 8. « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

(Paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « 8. Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels et du paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « 13. Explications concernant certains postes du bilan »)

Risque identifié :

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 292 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 63,8% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

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

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

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

Réponse d'audit apportée :

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

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

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2025 et afin de rationaliser l'évaluation globale du portefeuille et les valeurs d'expertise des actifs.

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

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

Evaluation des titres de participation

(Paragraphe « Participations » de la note « 8. Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié :

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable des titres de participations s'élève à 131,4 millions d'euros, soit 28,7 % de l'actif de la société. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure au coût d'acquisition des titres, une dépréciation est constatée.

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

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

Réponse d'audit apportée :

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 8^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet BM&A dans la 2^{ème} année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit & des risques - RSE

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 4 mars 2026

Les commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit

BM&A

 Lionel Lepetit

 Marie-Cécile Moinier

Lionel Lepetit

Marie-Cécile MOINIER

IMMOBILIERE DASSAULT SA

1. BILAN ACTIF

(En K€)

	Brut	Amort. et dépréciations	Net 2025	Net 2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	35	29	6	6
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	2 469	31	2 438	
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	194 598	22	194 576	122 918
Constructions	132 349	36 739	95 609	66 002
Installations techniques, mat. et outillage industriels	19	17	1	3
Autres immobilisations corporelles	97	88	9	12
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	1 757		1 757	107
Immobilisations financières (1)				
Participations	131 436		131 436	131 436
Créances rattachées à des participations	19 579		19 579	27 977
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	202		202	268
Prêts	5		5	8
Autres immobilisations financières	194		194	118
Total de l'actif immobilisé (III)	482 739	36 927	445 812	348 856
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (2)				
Créances clients et comptes rattachés	11 406	530	10 877	12 122
Autres créances	425		425	492
Charges constatées d'avance	318		318	335
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	15		15	45
Total de l'actif circulant (IV)	12 164	530	11 635	12 994
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	494 903	37 456	457 447	361 850

(1) dont part à moins d'un an 19 776

(2) dont à moins d'un an 3 077

2. BILAN PASSIF

(En K€)

	2025	2024
Capital		
Dont versé :	46 002	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	96 760	76 340
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	4 600	4 182
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	8	8
Autres réserves	9 013	9 013
Report à nouveau	4 483	10
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	11 864	18 725
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées	6 333	6 331
Total des capitaux propres (I)	179 063	156 429
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total des provisions (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	266 543	193 089
Emprunts et dettes financières divers (2)	5 361	5 490
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	341	416
Dettes fiscales et sociales	2 629	2 553
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71	1 292
Autres dettes	3 438	2 581
Produits constatés d'avance		
Total des dettes (1)(III)	278 384	205 421
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+II+III+IV)	457 447	361 850

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

104 527

(2) dont emprunts participatifs

IMMOBILIERE DASSAULT SA

3. Compte de résultat

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	25 158	20 709
Montant net du chiffre d'affaires	25 158	20 709
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions	47	6
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	665	8 093
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	5	5
Total des produits d'exploitation (I)	25 875	28 814
Charges d'exploitation		
Achat de marchandises		
Variation de stocks		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	2 907	1 808
Impôts, taxes et versements assimilés	1 045	875
Salaires	586	571
Cotisations sociales	336	307
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 774	1 660
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	136	174
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	1	
Autres charges	110	110
Total des charges d'exploitation (II)	7 894	5 506
(1) Y compris :		
Redevances de crédit-bail mobilier		
Redevances de crédit-bail immobilier		
1. Résultat d'exploitation (I-II)	17 980	23 308

4. Compte de résultat (suite)

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (2)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	636	754
Reprises sur dépréciations et provision	1	
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	15	27
Total des produits financiers (V)	652	781
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1
Intérêts et charges assimilées (3)	6 750	5 363
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et instruments de trésorerie		
Total des charges financières (VI)	6 750	5 364
2.Résultat financier (V-IV)	(6 098)	(4 583)
3.Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	11 882	18 725
Produits exceptionnels (VII)		42
Charges exceptionnelles (VIII)	2	26
4.Résultat exceptionnel (VII-VIII)	(2)	16
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	16	16
Total des produits (I+III+V+VII)	26 527	29 637
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	14 663	10 912
BENEFICE ou PERTE	11 864	18 725

(2) Dont produits concernant les entités liées

612

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

107

5. ANNEXE

6. INFORMATIONS GENERALES

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

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

La Société établit aussi des comptes consolidés, lesquels sont disponibles au siège social ou sur le site Internet www.immobiliere-dassault.com.

Les comptes sont présentés en K€.

7. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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.

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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%).

8. REGLES ET METHODES COMPTABLES

En application du Code de commerce - art. L123-12 à L123-28, du règlement N°2022-06 du 4 novembre 2022 et des règlements suivants de l'Autorité des Normes Comptables.

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

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

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

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

CHANGEMENTS LIES A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- La notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - a) Les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement.
 - b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Il n'y a pas d'impact significatif lié au changement de réglementation dans la présentation des états financiers.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2024 tels qu'arrêtés et publiés figurent à la fin de cette annexe.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

Site Internet :

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

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

Droits d'occupation ou d'exploitation

Les redevances fixes liées à un droit d'occupation ou d'exploitation du domaine public sont inscrites en immobilisations incorporelles et sont amorties sur la durée de la concession.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles :

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

- Application de la méthode des composants :

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

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

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

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

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTICIPATIONS

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

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

INDEMNITES D'EVICION

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

ACTIONS PROPRES

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

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

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

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

FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

CREANCES

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

Les pertes latentes éventuelles, résultant de la juste valeur des contrats qualifiés spéculatifs à la date de clôture, sont alors prises en compte dans le résultat sous la forme d'une dotation financière en contrepartie d'une provision pour risques et charges contrairement aux opérations de couverture pour lesquelles le différentiel de taux payé ou reçu en application des accords est comptabilisé en charges ou en produits financiers au fur et à mesure du dénouement.

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

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

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

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

IMPOTS SOCIETE

La Société a opté depuis le 1^{er} janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). Du fait de l'option pour ce régime, aucun

IMMOBILIERE DASSAULT SA

impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

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

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

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

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

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

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

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

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

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

9. IMMOBILISATIONS (En K€)

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations			
		Virements De poste à poste	Entrées		
			Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres immobilisations incorporelles	29	2 469	7		
Total immobilisations incorporelles	29	2 469	7		
Immobilisations corporelles					
Terrains	122 930	71 660	8		
Constructions :					
Constructions sur sol propre	100 023	32 077	249		
Constructions sur sol d'autrui					
Insta. gles, agenc. des constructions					
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels	19				
Autres immobilisations corporelles :					
Inst. gles, agencements, amén.divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et mobilier informatique	96		3		
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	107		107 887		
Total immobilisations corporelles	223 175	103 737	108 148		
Immobilisations financières					
Participations	159 413				
Autres titres immobilisés	268		788		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Prêts et autres immo. financières	127		862		
Total immobilisations financières	159 808		1 650		
TOTAL GENERAL	383 012	106 205	109 804		

	Ventilation des diminutions				Montant brut à la clôture de l'exercice
	Virements De poste à poste	Sorties			
		Cessions	Scissions	Mises hors service	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres immobilisations incorporelles					2 504
Total immobilisations incorporelles					2 504
Immobilisations corporelles					
Terrains					194 598
Constructions :					
Constructions sur sol propre				1	132 349
Constructions sur sol d'autrui					
Insta. gles, agenc. des constructions					
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels					19
Autres immobilisations corporelles :					
Inst. gles, agencements, amén. divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et mobilier informatique				2	97
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	106 237				1 757
Total immobilisations corporelles	106 237			2	328 819
Immobilisations financières					
Participations	8 399				151 014
Autres titres immobilisés	853				202
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Prêts et autres immo.financières	791				199
Total immobilisations financières	10 043				151 415
TOTAL GENERAL	116 280			2	482 739

10. AMORTISSEMENTS (En K€)

	Amort cumulés ouverture exercice	Ventilation des dotations			
		Complément réévaluation	Mode linéaire	Autre mode	Dotations except.
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles	23		38		
Total immobilisations incorporelles	23		38		
Immobilisations corporelles					
Terrains	12		10		
Constructions :					
Constructions sur sol propre	34 021		2 719		
Constructions sur sol d'autrui					
Insta. générales, agenc. des constructions					
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels	16		3		
Autres immobilisations corporelles :					
Inst. générales, agencements, amén. divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et mobilier informatique	83		5		
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avancées et acomptes					
Total immobilisations corporelles	34 132		2 736		
TOTAL GENERAL	34 155		2 774		

Les durées et les modes d'amortissements sont détaillés dans les règles et méthodes comptables

	Ventilation des diminutions			Amort. cumulés clôture exercice
	Transférés actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				60
Total immobilisations incorporelles				60
Immobilisations corporelles				
Terrains				22
Constructions :				
Constructions sur sol propre				36 739
Constructions sur sol d'autrui				
Insta. générales, agenc. des constructions				
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels			2	17
Autres immobilisations corporelles :				
Inst. générales, agencements, amén. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				88
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avancées et acomptes				
Total immobilisations corporelles			2	36 866
TOTAL GENERAL			2	36 927

11. PROVISIONS (En K€)

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augment. : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	6 331	2				6 333
Autres provisions règlementées						
Total des provisions règlementées	6 331	2				6 333
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges						
Total des provisions pour risques et charges						
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières	1			1	1	
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	1 059	136	665		665	530
Autres provisions dépréciations						
Total des provisions pour dépréciation	1 060	136	665	1	666	530
TOTAL GENERAL	7 391	139	665	1	666	6 863
Dont dotations et reprises d'exploitation		136			665	
Dont dotations et reprises financières					1	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		2				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

12. CREANCES ET DETTES (En K€)

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	19 579	19 579	
Prêts (1) (2)	5	3	2
Autres immobilisations financières	194	194	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	11 406	2 551	8 855
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3	3	
Impôts sur les bénéfiques			
Taxe sur la valeur ajoutée	187	187	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	235	235	
Charges constatées d'avance	318	101	217
TOTAL DES CREANCES	31 927	22 853	9 074
(1) Prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice	3		
(2) Prêts et avances consentis aux associés			

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit (1)				
à un an maxi	2 543	2 543		
à + de un an	264 000	95 000	169 000	
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	5 361	505	387	4 470
Fournisseurs et comptes rattachés	341	341		
Personnel et comptes rattachés	56	56		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	137	137		
Impôts sur les bénéfiques	1	1		
Taxe sur la valeur ajoutée	2 366	2 366		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	69	69		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71	71		
Groupe et associés (2)				
Autres dettes	3 438	3 438		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES	278 384	104 527	169 387	4 470
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	85 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés				

13. EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :**

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des droits attachés à l'utilisation de biens du domaine public liés à l'acquisition de l'immeuble du 88 rue de Rivoli Paris 4^e.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2025 de six immeubles de bureaux et commerce à Paris.

Immobilier Dassault a fait l'acquisition en juillet 2025 d'un ensemble immobilier situé au 88 rue de Rivoli (Paris 4e). Le coût total de l'acquisition est de 106,2 M€ dont 2,5 M€ d'un droit d'occupation classé en immobilisations incorporelles.

Dépréciation

Les tests de valeur n'ont pas entraîné de dépréciation au 31/12/2025.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient de 62,5 M€;
- des actions de la SA C.P.P.J. pour un prix de revient de 68,9 M€;
- des avances en compte courant accordée à ses filiales pour un montant de 19,3 M€;
- des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2025, le contrat de liquidité est constitué de :

- 4 055 titres (0,05% du capital) pour une valeur brute de 0,2 M€
- et de liquidités pour 0,2 M€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2025 est de 0,2 M€.

CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 10,5 M€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2025.

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

- De la ligne de crédit contracté le 28 juillet 2025 pour un montant de 85 M€ (d'une durée de 5 ans, remboursable in fine le 26 juillet 2030), à taux variable ;
- De la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2024 pour un montant autorisé de 60 M€ (d'une durée de trois ans avec deux options d'extension annuelle, dont une dument acceptée par l'établissement financier jusqu'au 13/12/2028), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2025 est de 34 M€ ;
- De la ligne de crédit contracté le 25 juillet 2018 pour un montant de 50 M€ (d'une durée de dix ans, remboursable in fine le 25 juillet 2028), à taux fixe ;
- De la ligne de crédit revolving contracté le 27 novembre 2023 pour un montant autorisé de 95 M€ (d'une durée d'un an renouvelable avec une dernière option de demande de prorogation dument acceptée par l'établissement financier jusqu'au 27/11/2026), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2025 est de 95 M€ ;

Soit une enveloppe totale de 290 M€ tirée à 264 M€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 185 M€.

- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 1 M€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 1,6 M€ ;
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 5,4 M€ ;

AUTRES DETTES :

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 3,3 M€.

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

CHARGES A PAYER	31/12/2025
Dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Total dettes financières	
Dettes d'exploitation	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	295
Dettes fiscales et sociales	132
Total dettes d'exploitation	427
Dettes diverses	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	50
Autres dettes	128
Total dettes diverses	178
Autres	
Total autres dettes	
TOTAL DES CHARGES A PAYER	606

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

PRODUITS A RECEVOIR	31/12/2025
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	272
Autres immobilisations financières	
Total immobilisations financières	272
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	10 768
Autres créances	238
Total créances	11 006
Disponibilités et divers	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total disponibilités et divers	
Autres	
Total autres	
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	11 279

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

Nature des charges	31/12/2025	31/12/2024
Charges d'exploitation : Autres achats et charges externes	318	335
Total	318	335
Charges financières :		
Total		
Charges exceptionnelles :		
Total		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	318	335

Nature des produits	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation : Production vendue		
Total		
Produits financiers :		
Total		
Produits exceptionnels :		
Total		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		

18. COMPOSITION DU CAPITAL

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice				
	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice
Actions / Parts sociales	6 855 770	685 577		7 541 347

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie			
	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	7 541 347	6	
Actions à droit de vote double			
Actions à dividende prioritaire			
Actions de priorité			
Actions de jouissance			
Autres (à préciser)			
TOTAL	7 541 347		

19. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

	Montant
Situation à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	156 429
Variations en cours d'exercice	
Variations du capital	4 182
Variations des primes, réserves, report à nouveau	6 586
Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	2
Autres variations	
Résultat de l'exercice	11 864
Variation des capitaux propres au cours de l'exercice	22 634
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant répartition	179 063

20. EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2025	2024
Cadres	8	8
Autres :		
Total	8	8

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

Sociétés	Capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette					
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)									
SCI 61 Monceau 9 RP des Champs Elysées Paris 8e	40 000	100	62 536	62 536	11 123		6 168	4 508	
CPPJ 9 RP des Champs Elysées Paris 8e	3 682	95	68 899	68 899	8 183		6 471	(630)	
A. Total des filiales	43 682		131 436	131 436	19 306		12 639	3 878	
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)									
B. Total des participations									
C. Total des filiales et participations (A+B)	43 682		131 436	131 436	19 306		12 639	3 878	

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

PRODUITS D'EXPLOITATION :

Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	23 326
Honoraires de gestion :	117
Charges et taxes incombant aux locataires :	1 321
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	299
Prestations de services :	86
Divers :	8

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	4 950
- charges liées au fonctionnement et au coût de financement de la société :	2 944

Honoraires des Commissaires aux comptes

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	105
Autres honoraires	
TOTAL	105

PRODUITS FINANCIERS :

Il s'agit essentiellement des produits de l'avance en compte courant consentie aux filiales pour 612 K€.

CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts à taux variable et couverture, intérêts à taux fixe) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 6 569 K€.

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

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	
Nom	GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT
Siège	9 Rond Point des Champs Elysées 75008 Paris
N° d'identification si entité française	400 628 079
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	9 Rond Point des Champs Elysées 75008 Paris
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités dans l'ensemble visé ci-dessus dont en tant qu'entité filiale	
Nom	Néant
Siège	
N° d'identification si entité française	
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	

24. ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Hypothèques légales et conventionnelles au profit de la BNP (a)	143 100				143 100
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	49				49
a) en sus, compte de produits, intérêts non payés					
TOTAL	143 149				143 149

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Cautions bancaires des locataires	8 087				8 087
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
TOTAL	8 307				8 307

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

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

Au 31 décembre 2025, les couvertures engagées sont les suivantes :

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2025
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000	(48,9)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(55,7)
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(82,2)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(475,1)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(168,0)
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(278,8)
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(214,4)
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(99,6)
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000	(118,3)
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2026	40 000	25,2
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2027	30 000	82,3
Echange de conditions d'intérêts	18/11/2025	18/11/2026	15 000	6,9
Echange de conditions d'intérêts	05/12/2025	05/12/2026	10 000	2,7
TOTAL			185 000	(1 424)

26. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT (en K€)

BILAN ACTIF

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

BILAN PASSIF

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

IMMOBILIERE DASSAULT SA

COMPTE DE RESULTAT

	France	Export	Net 2024	Net 2023
Production vendue de biens				
Production vendue de services	20 705	4	20 709	19 565
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	20 705	4	20 709	19 565
Subventions d'exploitation			6	7
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			8 093	2
Autres produits			5	9
Total des produits d'exploitation			28 814	19 583
Autres achats et charges externes			1 808	1 930
Impôts, taxes et assimilés			875	877
Salaires et traitements			571	507
Charges sociales			307	279
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 660	1 657
Dotations aux provisions sur immobilisations				7 213
Dotations aux provisions sur actif circulant			174	167
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges d'exploitation			110	100
Total des charges d'exploitation			5 506	12 730
RESULTAT D'EXPLOITATION			23 308	6 853
			Net 2024	Net 2023
Produits financiers				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			754	700
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			27	
Total des produits financiers			781	700
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions			1	
Intérêts et charges assimilées			5 363	3 450
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières			5 364	3 450
RESULTAT FINANCIER			(4 583)	(2 750)
RESULTAT COURANT			18 725	4 104
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital			30	7
Reprises sur provisions et transferts de charges			12	12
Total des produits exceptionnels			42	18
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			12	44
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			14	659
Total des charges exceptionnelles			26	703
RESULTAT EXCEPTIONNEL			16	(685)
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices			16	13
TOTAL DES PRODUITS			29 637	20 302
TOTAL DES CHARGES			10 912	16 896
BENEFICE ou PERTE			18 725	3 405