

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés

(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 consolidés

(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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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.

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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

(Notes 3-5-3 et 6-3 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine d'Immobilier Dassault. Au 31 décembre 2025, ces immeubles de placement représentent 96,8% de l'actif consolidé, soit 963,5 millions d'euros.

En application de la norme IAS 40, Immobilier Dassault a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur. Les variations de la juste valeur sont ainsi comptabilisées en résultat.

La note 3-5-3 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

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 des immeubles de placements comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur 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 du groupe. Nous avons en particulier examiné l'application des règles définies par Immobilier 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 le groupe.

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 au rapprochement des valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes et à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Actifs incorporels	6-1	6	6
Actifs corporels	6-2	344	434
Immeubles de placement	6-3	963 489	848 736
Participations dans les entreprises associées	6-4	15 765	15 737
Actifs financiers non courants	6-5	27	36
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	82	0
Autres actifs non courants	6-6	2	71
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		979 716	865 020
Créances clients	6-7	13 807	15 907
Actifs financiers courants	6-8	241	132
Autres actifs courants	6-9	1 149	1 074
Trésorerie	6-10	109	181
TOTAL ACTIFS COURANTS		15 306	17 294
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	0	0
TOTAL ACTIF		995 021	882 314
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		46 002	41 820
Primes d'émission		96 760	76 340
Actions propres	6-11	-202	-268
Réserves et résultats consolidés		493 506	479 057
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		636 065	596 950
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 631	3 893
TOTAL CAPITAUX PROPRES		639 697	600 843
Partie à long terme des emprunts	6-12	235 641	97 058
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	1 436	2 531
Provisions non courantes	6-14	66	70
Autres passifs non courants	6-15	5 709	5 507
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		242 852	105 167
Dettes fournisseurs	6-16	1 336	2 910
Partie à court terme des emprunts	6-12	100 103	165 479
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	108	180
Provisions courantes	6-14	61	240
Autres passifs courants	6-17	10 865	7 496
TOTAL PASSIFS COURANTS		112 473	176 305
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		995 021	882 314

(1) soit 84,34 € par action au 31 décembre 2025 et 87,07 € au 31 décembre 2024.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6-18	34 492	29 775
Charges liées aux immeubles	6-19	-740	-1 158
Loyers nets		33 752	28 618
Autres revenus	6-20	299	289
Frais de structure	6-21	-2 176	-2 138
Autres produits et charges opérationnels	6-22	0	0
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		31 876	26 768
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-23	4 013	10 069
RESULTAT OPERATIONNEL		35 889	36 837
Coût de l'endettement net	6-24	-9 785	-8 539
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-25	1 285	-1 652
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-26	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	639	324
RESULTAT NET AVANT IMPOT		28 028	26 970
Impôts	6-27	-16	-16
RESULTAT NET		28 011	26 954
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-262	-346
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 273	27 300
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	4,03	3,99

Etat du résultat global

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		28 011	26 954
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		28 011	26 954
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 273	27 300
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-262	-346
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	4,03	3,99

Etat des variations de capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
(en milliers d'euros)							
Au 31 décembre 2024	41 820	76 340	-255	465 509	583 414	4 239	587 653
Résultat net	0	0	0	27 300	27 300	-346	26 954
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	27 300	27 300	-346	26 954
Actions propres	0	0	-12	18	6	0	6
Dividendes	0	0	0	-13 770	-13 770	0	-13 770
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 31 décembre 2024	41 820	76 340	-268	479 057	596 950	3 893	600 843
Résultat net	0	0	0	28 273	28 273	-262	28 011
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	28 273	28 273	-262	28 011
Actions propres	0	0	65	9	74	0	74
Dividendes	0	0	0	-14 252	-14 252	0	-14 252
Autres	4 182	20 420	0	418	25 020	0	25 020
Au 31 décembre 2025	46 002	96 760	-202	493 506	636 065	3 631	639 697

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		28 273	27 300
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-262	-346
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	-639	-324
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-23	-4 013	-10 069
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-25	-1 285	1 652
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-26	0	0
Amortissements et provisions nettes		-365	215
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		21 710	18 428
Variation des clients		2 464	597
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-298	-313
Variation des fournisseurs		-303	268
Variation des autres passifs (courants, non courants)		3 572	1 881
Variation du besoin en fonds de roulement		5 435	2 433
Flux net de trésorerie généré par l'activité		27 145	20 861
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-7	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-3	0
Décaissements liés aux immeubles de placement		-111 801	-7 060
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		-66	-2
Dividendes reçus des entreprises associées	6-4	611	0
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	-10 695
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-111 265	-17 757
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		25 020	0
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-30	-14 252	-13 770
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		74	6
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-12	153 757	64 910
Remboursement d'emprunts	6-12	-81 443	-51 760
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-12	-85	-84
Intérêts courus	6-12	512	573
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		83 584	-126
VARIATION DE TRESORERIE		-537	2 977
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-10	-908	-3 885
Variations de trésorerie		-537	2 977
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-10	-1 445	-908

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

Immobilière Dassault SA (dénommée ci-après « la Société ») est une société par actions immatriculée en France cotée à la bourse de Paris Euronext compartiment B (Code ISIN : FR0000033243) et domiciliée 9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault 75008 Paris, France.

En date du 4 mars 2026, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2025 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés **en milliers d'euros**.

2. Faits caractéristiques l'exercice

Risques économiques liés au contexte macroéconomique et géopolitique

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 Groupe, compte tenu des fondamentaux de ses immeubles et de la qualité de ses locataires confirme la solidité de son modèle.

Patrimoine Immobilier

Acquisition

En date du 28 juillet 2025, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux et commerces situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème}, d'une superficie d'environ 6 000 m², pour un montant de 106,2 M€ frais d'acquisition inclus.

La valeur du patrimoine (hors participation mise en équivalence), compte tenu de cette acquisition, ressort à 974,6 M€, en hausse de 13%. A immeuble constant, la progression est de 0,8% portée par la qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management, témoignage de la qualité des fondamentaux et de leur résistance à la conjoncture.

Le Groupe poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de restructuration, rénovation et amélioration environnementale ainsi que les négociations locatives.

Le montant des travaux réalisés sur l'exercice a été de 4,5 M€.

Les travaux de l'immeuble Chauchat (bureaux et logements) ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2025 permettant ainsi la location effective sur 2025 de la majeure partie des surfaces.

Passage Jouffroy, un nouveau bail commercial (BEFA) a été conclu avec un groupe hôtelier avec pour objectif la rénovation complète des surfaces concernées après obtention des autorisations administratives.

La commercialisation des surfaces de l'immeuble du 16 rue de la Paix est en cours et un premier bail a été signé début janvier 2025.

Distribution de dividendes

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,08 € par action, soit 14,3 M€ au total.

Augmentation de capital

L'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli a été financée par un emprunt bancaire et provisoirement par une avance en compte courant consentie par sa maison mère, le temps de la concrétisation de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital de 25,4 M€ (création de 685.577 actions nouvelles) a permis le remboursement de cette avance et de conforter la trésorerie de la Société.

Financements

En date du 28 juillet 2025, la Société a mis en place un nouveau contrat de crédit de 85 M€ pour financer partiellement l'acquisition de l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli.

En date du 13 novembre 2025, la société C.P.P.J. a mis en place un nouveau financement de 70 M€ prenant ainsi la suite des financements échus.

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts ont été négociés en parallèle pour un montant de 135 M€ à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

Le Groupe dispose au 31 décembre 2025 d'une enveloppe disponible de financement de 26 M€.

Un des financements est à échéance sur le second semestre 2026. Le Groupe n'anticipe pas de difficulté particulière pour la mise en place d'un financement substitutif.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 636,1 M€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 39,1 M€ sur la période au cours de laquelle l'augmentation de capital de 25,4 M€ et la distribution de dividendes de 14,3 M€ sont intervenues.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 84,34 € au 31 décembre 2025 ; il était à 87,07 € au 31 décembre 2024.

3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

En application du règlement CE N°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du Groupe sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêt.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères ».

Ces textes n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2025, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2025 sont les suivants :

- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Contrat d'approvisionnement en électricité d'origine renouvelable » ;
- Améliorations annuelles des normes comptables IFRS – Volume 11.

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne et non applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » ;
- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».
- Amendements à la norme IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir » ;
- Amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères : traduction des états financiers en monnaie hyperinflationniste ».

La norme IFRS 18, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, d'application rétrospective, a pour objectif de renforcer la comparabilité, la clarté et la pertinence des informations publiées. Elle aura pour principal effet, de modifier la présentation de l'état du résultat net et des mesures de performance.

L'application des autres textes n'aurait pas eu d'effet significatif sur les états financiers du Groupe s'ils avaient été appliqués sur l'exercice.

3-2 Choix comptables et estimations

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que le Groupe fait procéder à un certain nombre d'estimations et retient certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'Annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises semestrielles indépendantes et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêts (swaps) est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement (voir note 3-5-3) : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.
Les hypothèses clés sont la valeur locative de marché, le taux de rendement initial pour la méthode par le revenu et les taux d'actualisation et taux de rendement de sortie pour la méthode des Discounted cash-flow (DCF).
L'impact des simulations de sensibilité à la variation de ces hypothèses sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3.
- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-13).

Effets des changements liés au climat

Les risques en matière de durabilité des bâtiments se décomposent essentiellement en :

- Risques physiques, représentés par l'exposition et la résistance d'un bien immobilier aux phénomènes météorologiques extrêmes ;
- Risques de transition, à mesure que les dispositifs réglementaires et de marché s'adaptent à une économie à faibles émissions de carbone.

Les principaux effets sur les états financiers en lien avec les changements climatiques pourraient porter sur :

- Les dépenses d'investissements des immeubles dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter les actifs aux changements climatiques ;
- La valorisation des immeubles de placement.

Les évaluations tiennent compte par nature des critères environnementaux et climatiques des immeubles, à travers l'analyse de la localisation, l'état du bien, les travaux de restructuration passés ou à venir, les labels obtenus ou projetés et les contraintes réglementaires.

Les valorisations sont en outre comparées à des valeurs de marché d'immeubles avec des états physiques et des risques comparables aux immeubles étudiés.

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique apparaît comme limitée compte tenu principalement :

- De la localisation géographique du patrimoine (Paris intra-muros) ;
- Des travaux de restructuration déjà réalisés sur la majorité des immeubles et des labels obtenus ;
- Et des contraintes réglementaires applicables.

Ainsi au 31 décembre 2025, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre et couvrent une période de 12 mois.

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de ses filiales, la SCI 61 Monceau et C.P.P.J., consolidées en intégration globale et ceux de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré consolidée par Mise en Equivalence.

Les retraitements des comptes sociaux sont effectués dès lors qu'ils ont une incidence significative afin de présenter des comptes consolidés homogènes.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées du Groupe et les profits en résultant sont éliminés.

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts 2025	% d'intérêts 2024
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)(3)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (1) (4)	812 741 643	IG	France	95,34%	95,34%
Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré (2) (5)	323 069 393	MEE	France	38,52%	38,52%

(1) Le siège social est situé 9, Rond-Point des Champs Elysées – Marcel Dassault Paris 8ème.

(2) Le siège social est situé 51 bis, rue de Miromesnil Paris 8ème.

(3) Société détenue à 100 % en capital et en droit de vote par la Société Immobilière Dassault SA.

(4) Société détenue à 95,34% en capital et en droit de vote par la Société Immobilière Dassault SA.

(5) Société détenue à 40,40% en capital et en droit de vote par la société C.P.P.J.

3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue ainsi :

- Une entité détenant un immeuble de placement ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3, c'est-à-dire, un ensemble intégré d'actifs et de processus géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne répondent pas à cette définition, l'opération ne peut être considérée comme un regroupement d'entreprises.
- Pour les acquisitions de titres qui ne constituent pas des regroupements d'entreprises, l'opération est considérée comme une acquisition d'actifs isolés. En conséquence, les acquisitions d'immeubles effectuées à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens d'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.
Ces acquisitions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. L'amortissement est calculé de façon linéaire en fonction de la durée d'utilité. Les principales durées d'utilité sont :

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| ➤ Matériel de bureau et informatique | 4 ans |
| ➤ Mobilier de bureau | 10 ans |

3-5-3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à chaque clôture à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat opérationnel sur les lignes « Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement » ou « Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement » et sont calculées de la manière suivante :

variation de juste valeur = valeur de marché à la clôture de l'exercice (ou de la période) - valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - acquisitions + cessions - coût de remplacement des immeubles de placement (travaux) - coûts d'éviction - coûts directs initiaux des contrats de location.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent et est comptabilisé en résultat opérationnel sur la ligne « Résultat des cessions d'immeubles de placement ».

Le résultat de cession est toutefois retraité des éventuels travaux réalisés jusqu'à la vente et des coûts initiaux des contrats de location non amortis à la date de cession.

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors droits.

Méthodologie d'expertise

Chacun des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a été expertisé au 31 décembre 2025 soit par BNP Paribas Real Estate Valuation France, soit par CBRE Valuation, soit par CATELLA Valuation Advisors, aux fins de procéder à leur estimation, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an (sauf prise de participation - share deal).

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Associations), aux principes de (RICS) « the Royal Institution of Chartered Surveyors » et à la définition de la juste valeur selon IFRS 13.

Le Groupe respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel, « quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- La désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à l'évaluation ;
- Lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- L'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société, sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Quatre contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés, à effet du 1^{er} octobre 2024, soit à compter des expertises du 31 décembre 2024 avec les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers des sociétés Immobilière Dassault SA et SCI 61 Monceau et avec les sociétés CBRE Valuation et CATELLA Valuation Advisors aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J. (y compris la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré).

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2027.

La juste valeur des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque expert dans les documents d'expertise remis au Groupe.

La valeur finale retenue, à la main de l'expert, peut être une moyenne de ces trois méthodes ou une seule méthode qui se révélerait plus pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble. Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

Les valeurs déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 8% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendements et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les experts évaluateurs n'ont pas identifié d'utilisation optimale (« high and best use ») autre que celle pratiquée par le Groupe.

3-5-4 Participations dans les entreprises associées

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

La participation dans une société dans laquelle le Groupe exerce une influence notable est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Lors de l'acquisition, le coût de la participation est comparé à la quote-part dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité. Dans le cas d'une prise d'influence notable par étapes, l'écart d'acquisition est calculé par différence entre le prix payé au titre de l'influence notable, augmenté de la juste valeur dans les comptes de la participation antérieurement détenue ; et, la quote-part des actifs identifiables et passifs assumés évalués à la juste valeur à la date de prise d'influence notable. L'écart d'acquisition est comptabilisé, immédiatement en résultat (dans la rubrique Quote-part de résultat des entreprises associées) lorsque celui-ci est négatif et à l'actif, dans la rubrique Participations dans les entreprises associées lorsqu'il est positif.

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en résultat dans la même rubrique de Quote-part de résultat des entreprises associées pour refléter une vision économique.

Les actifs immobiliers, répondant à la définition d'un immeuble de placement, détenus par une entreprise associée sont expertisés selon la méthodologie décrite dans la note 3-5-3.

Postérieurement à l'acquisition, la participation est augmentée ou diminuée de la quote-part de résultat net (y compris l'ajustement de valeur des immeubles de placement) dans l'entité détenue ainsi que des distributions reçues de cette entité.

3-5-5 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement :

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.

- Les Valeurs Mobilières de Placement (actions et obligations) sont valorisées à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».

Participation dans la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré

Pour rappel, la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré, détenue précédemment à 14,57% par la société C.P.P.J, était comptabilisée à sa juste valeur, en Actifs financiers non courants.

Compte tenu des acquisitions complémentaires en 2024, elle a été consolidée par mise en équivalence – Participations dans les entreprises associées.

Actions propres

La Société a souscrit le 20 juillet 2006 un contrat de liquidité avec la société ODDO Corporate Finance. Le contrat est conforme aux dispositions :

- Du règlement (UE) 596/2014 du parlement européen et du conseil du 16 avril 2014 ;
- Du règlement délégué (UE) 2016/908 de la commission du 26 février 2016 ;
- Des articles L.22-10-62 et suivants du code de commerce ;
- De la décision AMF n°2021-01 du 22 juin 2021 se substituant, à compter du 1^{er} juillet 2021, à la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, et des dispositions qui y sont visées.

Selon les termes de ce contrat, ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'Assemblée Générale.

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 4.055 actions propres (soit 0,05% des actions) pour un montant total de 202 K€ au 31 décembre 2025.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions à la date de clôture sont classées en « Actifs financiers courants ».

3-5-6 Créances clients

Les créances clients correspondent principalement aux avantages économiques consentis aux locataires (essentiellement des franchises de loyer accordées qui sont étalées comptablement, de façon linéaire sur la durée ferme du bail alors que le quittancement suit un échéancier différent) et dans une moindre mesure aux loyers quittancés et non encaissés.

Les créances clients, dont les échéances correspondent aux pratiques générales du secteur, sont reconnues et comptabilisées à leur juste valeur qui correspond à leur valeur nominale de facturation. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; le cas échéant une provision pour dépréciation est constituée sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

3-5-7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités en banque et des valeurs mobilières de placement : celles-ci ne représentent pas de risque de variation de valeur et peuvent être aisément converties en disponibilités du fait de leur liquidité.

Pour les besoins de l'état des flux de trésorerie, la trésorerie est nette des concours bancaires courants et des découverts bancaires.

3-5-8 Subventions publiques

Les subventions publiques sont comptabilisées en résultat net sur les périodes au titre desquelles l'entité comptabilise en charges les coûts liés que les subventions sont censées compenser.

Dans le cas des subventions publiques liées à des actifs (notamment des travaux), elles sont considérées comme des produits différés et comptabilisées en « autres passifs » et reprises en résultat en fonction de l'avancement des travaux.

3-5-9 Emprunts portant intérêts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu, net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts.

Les emprunts à court terme sont exigibles dans le délai d'un an maximum.

3-5-10 Instruments financiers dérivés et opérations de couverture

Le Groupe utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs ou des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts par la souscription de swaps et de floors.

Ces contrats ont été souscrits auprès d'établissements bancaires de premier rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments aux dates d'arrêtés comptables retenue par la Société est celle communiquée par un expert indépendant.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats, la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

3-5-11 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances à long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers.

3-5-12 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Cette rubrique comprend les engagements dont l'échéance ou le montant sont incertains, découlant de restructuration, de risques environnementaux, de litiges et d'autres risques.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée en charge financière.

3-5-13 Avantages sociaux

La norme IAS 19 révisée impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, treizième mois, abondement) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

L'engagement relatif aux indemnités de départs à la retraite fait l'objet d'une provision au bilan.

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

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.

3-5-14 Loyers nets

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats en cours ; ils sont composés :

- Des loyers et indemnités d'occupation quittancés majorés ou minorés de l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers et des avantages économiques (franchises, participation aux travaux du locataire) octroyés contractuellement par le Groupe au preneur pendant la durée ferme du bail ;
- Des éventuelles indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance ;
- Des droits d'entrées perçus par le bailleur qui s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs augmentés des charges et taxes refacturées et des indemnités autres que des indemnités de résiliation, diminués des charges liées aux immeubles.

3-5-15 Commission de performance

En cas de commission de performance, elle est évaluée initialement à la juste valeur du montant que l'on s'attend à payer et étalée sur la durée de la période de service.

A chaque clôture et tout au long de la période de service, la commission de performance est réévaluée à sa juste valeur.

Elle est comptabilisée en « autres produits et charges opérationnels » et en autres passifs courants ou non courants suivant son échéance.

3-5-16 Contrats de location

Les contrats de location, tels que définis par la norme IFRS 16 « Contrats de location », sont comptabilisés au bilan, ce qui se traduit par la constatation :

- D'un actif qui correspond au droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat ;
- D'une dette au titre de l'obligation de paiement.

Evaluation du droit d'utilisation des actifs

A la date de prise d'effet d'un contrat de location, le droit d'utilisation est évalué à son coût et comprend :

- Le montant initial de la dette auquel sont ajoutés, s'il y a lieu, les paiements d'avance faits au loueur, nets le cas échéant, des avantages reçus du bailleur ;
- Le cas échéant, les coûts directs initiaux encourus par le preneur pour la conclusion du contrat. Il s'agit des coûts marginaux qui n'auraient pas été engagés si le contrat n'avait pas été conclu ;
- Les coûts estimés de remise en état et de démantèlement du bien loué selon les termes du contrat.

Le droit d'utilisation est amorti sur la durée du contrat. Il est comptabilisé en « actifs corporels ». La charge d'amortissement est comptabilisée en « frais de structure ».

Evaluation de la dette de loyer

A la date de prise d'effet du contrat, la dette de location est comptabilisée pour un montant égal à la valeur actualisée des loyers sur la durée du contrat.

L'évolution de la dette liée au contrat de location est la suivante :

- Elle est augmentée des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette ;
- Et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est comptabilisée en emprunts.

La charge d'intérêts est comptabilisée en « coût de l'endettement net ».

3-5-17 Impôts : options pour le régime SIIC / Pilier 2

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). SCI 61 Monceau, filiale de la Société, acquise le 26 novembre 2014, est une société civile en transparence fiscale.

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de la location d'immeubles, directement ou indirectement au travers du résultat de la filiale et en conséquence aucun impôt différé n'est constaté. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

La société C.P.J. filiale à 95,34% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition pour le régime de l'article 208 C, II du Code général des impôts.

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.

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report pour les différences temporelles existantes à la clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1^{er} janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

Les sociétés d'investissement immobilier cotées « SIIC » (lorsqu'elles sont consolidantes) sont exclues du champ d'application Pilier 2, ainsi que leurs filiales détenues à au moins 95%. Immobilière Dassault SA et ses filiales sont consolidées au sein de Groupe Industriel Marcel Dassault et aucun impôt complémentaire n'est à constater.

3-5-18 Actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5)

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant doit être recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente, plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose la comptabilisation de cet actif à un poste spécifique du bilan « Actifs non courants destinés à être cédés ».

L'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et la vente de cet actif doit être hautement probable.

Un actif non courant est classé en « actif destiné à être cédé » si la vente a été autorisée par le Conseil de surveillance et s'il existe une offre ferme d'achat (promesse de vente).

La valeur inscrite en actif destiné à être cédé correspond au prix de cession net diminué des coûts de vente et retraitée des éventuels paliers et franchises de loyers non totalement étalés à la date de cession et des éventuels travaux à réaliser jusqu'à la vente.

Corrélativement, les passifs non courants (dépôts de garantie) directement liés à ces actifs sont classés en « Passifs détenus en vue de la vente ».

4. Secteurs opérationnels

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé principalement d'immeubles de bureaux et commerces localisés en région parisienne.

En conséquence, l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

Au 31 décembre 2025, trois locataires représentent respectivement des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe, représentant au total 63% des revenus locatifs (par locataire : 30% - 17% - 16%).

5. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

5-1 Le risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois, cette exposition est atténuée compte tenu :

- Que les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme,
- Que les loyers quittancés sont issus d'engagements de location dont la durée, la dispersion et la qualité des locataires sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif,
- De la localisation « prime » et du standing des actifs.

Les actifs sont valorisés dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3-5-3 et la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement est analysée dans la note 6-3.

5-2 Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance régulière. Elle est assurée dans le cadre de plans pluriannuels de financement par la mise en place de crédits revolving et, à court terme par le recours éventuel à la ligne de découvert mise en place.

Au 31 décembre 2025, le Groupe a une trésorerie nette de – 1.445 K€ et 26.000 K€ de lignes de crédit non tirées.

Les crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur ou égal à 50%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur ou égal 2;
- Ratio dette sécurisée inférieur ou égal 25% ;
- Valeur du patrimoine supérieure ou égale à 450 millions d'euros.

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-12).

Les crédits dont bénéficie la société C.P.J. sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont la plus significative est :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 55%

La société C.P.J. respecte au 31 décembre 2025 le ratio LTV (cf. note 6-12).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-12.

5-3 Le risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable (qui représente près de 85 % de l'endettement).

La dette bancaire à taux variable est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-13). Ainsi au 31 décembre 2025, 82 % de l'endettement financier à taux variable du Groupe est couvert.

5-4 Le risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le Groupe avec ses partenaires financiers, il est exposé au risque de contrepartie.

Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant les partenaires financiers.

Le Groupe n'est pas matériellement exposé à une unique contrepartie bancaire.

Le risque de contrepartie est désormais partie intégrante de la juste valeur des instruments financiers dérivés au sens d'IFRS 13.

5-5 Le risque de contreparties locatives

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs et une dépendance au secteur du luxe auquel sont rattachés ses principaux locataires.

Toutefois, la qualité du patrimoine, les critères de sélection, les garanties fournies par les locataires ou le groupe auquel ils appartiennent permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul ces dernières années. De même, le secteur du luxe n'entraîne pas d'impact sur la vacance et les valeurs d'expertise, à ce stade.

5-6 Le risque de taux de change

Le Groupe opère en zone euro. Il n'est donc pas exposé au risque de taux de change.

6. Notes et commentaires

6-1 Actifs incorporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1^{er} janvier 2024	11	0	11
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	-5	0	-5
Au 31 décembre 2024	6	0	6
Acquisitions	7	0	7
Cessions	0	0	0
Amortissements	-7	0	-7
Au 31 décembre 2025	6	0	6
Valeur brute	26	9	35
Amortissement cumulé	-20	-9	-29
Au 31 décembre 2025	6	0	6
Au 1^{er} janvier 2024			
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-8	-9	-17
	11	0	11
Au 31 décembre 2024			
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-14	-9	-23
	6	0	6

6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2024	2	17	508	527
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-6	-86	-93
Au 31 décembre 2024	1	11	422	434
Acquisitions	0	3	0	3
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-6	-86	-92
Au 31 décembre 2025	0	8	335	344
Valeur brute	8	88	657	753
Amortissement cumulé	-8	-80	-321	-409
Au 31 décembre 2025	0	8	335	344
Au 1^{er} janvier 2024				
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-8	-69	-149	-225
	2	17	508	527
Au 31 décembre 2024				
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-9	-75	-235	-318
	1	11	422	434

6-3 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2024	829 594
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	9 196
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-123
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	10 069
Au 31 décembre 2024	848 736
Acquisitions (1) (2)	106 201
Coûts de remplacement (travaux, indemnités)	4 532
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	7
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	4 013
Au 31 décembre 2025	963 489

(1) Le 28 juillet 2025 la Société a acquis l'immeuble situé au 88 rue de Rivoli, Paris 4^{ème}.

(2) Dont 2,5 M€ relatif à un droit d'utilisation lié à une sous-concession.

	Immeubles de placement destinés à être cédés
Au 1^{er} janvier 2024	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2024	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2025	0

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Hypothèses clés retenues pour l'évaluation des immeubles de placement	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial (méthode par le revenu)	Taux de rendements de sortie (D.C.F)	Taux d'actualisation (D.C.F)
Immeuble de placement	Niveau 3	390 € - 7 600 €	3,10% - 5,30%	3,10% - 5,00%	5,00% - 5,40%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

	Valeur du patrimoine au 31/12/2025 (1)	Valeur du patrimoine hors droits (1)			
		-5 %/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 %/m2 bureau +5%/m2 commerce		
Valeur locative de marché (VLM)	990 397			956 601	1 013 919
		-50 bps	-25 bps	+25 bps	+50 bps
Taux de rendement initial	990 397	1 090 766	1 037 212	949 341	912 917
Taux de rendement de sortie	990 397	999 156	994 464	986 752	983 475
Taux d'actualisation	990 397	995 220	992 745	988 102	985 922

(1) Incluant la participation dans la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

Les tableaux ci-dessus montrent l'impact des variations des hypothèses clés sur la valeur du patrimoine du Groupe.

Par exemple, une hausse de +0,5 % du taux de rendement initial pourrait entraîner une baisse de 7,8 % de la valeur du patrimoine, soit environ - 77,5 M€ au 31 décembre 2025, avec un impact défavorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

Une baisse de -0,5% du taux de rendement initial pourrait entraîner une hausse de 10,1 % de la valeur du patrimoine, soit environ + 100,4 M€ au 31 décembre 2025, avec un impact favorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

6-4 Participations dans les entreprises associées

	31/12/2024	Acquisition	Dividendes	Résultat	Produits et charges comptabilisés en capitaux propres	Effets des variations de périmètre et de capital	31/12/2025
(en milliers d'euros)							
Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré (1)	15 737		-611	639	0		15 765

(1) Le résultat net et le résultat net global ressortent à 639 k€.

6-5 Actifs financiers non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Dépôts de garantie	Participation Société Civile du 1 Faubourg Saint- Honoré	Total
Au 1^{er} janvier 2024	8	29	4 718	4 755
Augmentations	0	3	0	3
Diminutions	0	-1	0	-1
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-3	0	-4 718	-4 721
Au 31 décembre 2024	5	31	0	36
Augmentations	0	3	0	3
Diminutions	0	-8	0	-8
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-3	0	0	-3
Au 31 décembre 2025	2	25	0	27
Valeur brute	2	25	0	27
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2025	2	25	0	27
Au 1^{er} janvier 2024				
Valeur brute	8	29	4 718	4 755
Dépréciation	0	0	0	0
	8	29	4 718	4 755
Au 31 décembre 2024				
Valeur brute	5	31	0	36
Dépréciation	0	0	0	0
	5	31	0	36

6-6 Autres actifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	2	0
Etudes en cours	0	71
	2	71

6-7 Créances clients*(en milliers d'euros)*

	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	2 108	2 849
Dépréciations	-1 333	-1 697
Créances clients nets	775	1 153
Avantages économiques consentis aux locataires	13 032	14 754
	13 807	15 907

Échéances des créances clients

	31/12/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	775	0	0	775
Avantages économiques consentis aux locataires	2 456	10 576	0	13 032
	3 231	10 576	0	13 807
	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	1 153	0	0	1 153
Avantages économiques consentis aux locataires	2 110	12 644	0	14 754
	3 263	12 644	0	15 907

6-8 Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux (1)	Total
Au 1^{er} janvier 2024	6	113	1 161	1 279
Augmentations	0	744	0	744
Diminutions	-6	-738	0	-744
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-1 150	-1 150
Transferts	3	0	0	3
Au 31 décembre 2024	3	119	10	132
Augmentations	0	862	0	862
Diminutions	-3	-788	0	-791
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	35	35
Transferts	3	0	0	3
Au 31 décembre 2025	3	193	45	242
Valeur brute	3	193	45	241
Dépréciation	0	0	0	0
Au 31 décembre 2025	3	193	45	242

(1) Voir note 6-13

Au 1^{er} janvier 2024				
Valeur brute	6	113	1 161	1 279
Dépréciation	0	0	0	0
	6	113	1 161	1 279
Au 31 décembre 2024				
Valeur brute	3	119	10	132
Dépréciation	0	0	0	0
	3	119	10	132

6-9 Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	2	0
Créances sociales et fiscales	624	769
Créances diverses	285	64
Charges constatées d'avance (1)	238	241
	1 149	1 074

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 166 K€ au 31 décembre 2025 contre 205 K€ au 31 décembre 2024. Le coût relatif à ces droits constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat.

6-10 Trésorerie*(en milliers d'euros)*

	31/12/2025	31/12/2024
Fonds bancaires	109	181
Valeurs mobilières de placement	0	0
Trésorerie	109	181
Soldes créditeurs de banque	1 554	1 089
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-1 445	-908

6-11 Actions propres

	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Nombres de titres	5 228	19 067	-20 240	4 055
Prix moyens en euros	51,20			49,90
Total (en milliers d'euros)	268	788	-853	202
Nombre total d'actions	6 855 770	685 577		7 541 347
Auto détention en %	0,08%			0,05%

6-12 Emprunts à long terme et à court terme

Le détail des emprunts à long terme et à court terme est présenté dans les tableaux ci-dessous.

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 360.000 K€ tirée à hauteur de 334.000 K€, soit un disponible de 26.000 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (15 %), soit à taux variable (85 %).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe.

Au 31 décembre 2025, le niveau de couverture de l'endettement financier à taux variable est de 82 %.

Au global, la couverture à taux fixe représente 85% de la dette utilisée.

(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000	0	0
Ligne de crédit revolving 19/10/2023 (1) (2)	27/11/2026	0	0	95 000	95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024 (1) (3)	13/12/2028	34 000	47 000	0	0
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	13/11/2025	0	0	0	55 301
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13/11/2025	0	0	0	13 142
Ligne de crédit 28/07/2025 (1)	26/07/2030	85 000	0	0	0
Ligne de crédit 13/11/2025 (4)	13/11/2032	67 500		2 500	0
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-1 124	-288	-332	-152
Intérêts courus sur emprunts		0	0	1 298	1 014
Dettes de loyer (5)		264	347	82	85
Découvert bancaire				1 554	1 089
Total		235 641	97 058	100 103	165 479

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Echéance d'un an, renouvelée 2 fois, soit jusqu'au 27/11/2026 ;

(3) Echéance de trois ans, renouvelable 2 fois 1 an (dont 1 fois 1 an déjà renouvelée), avec accord de l'établissement financier, soit jusqu'au 13/12/2029 ;

(4) Amortissement de 2.500 K€ par an de 2026 à 2031, solde à l'échéance ;

(5) Le montant des dettes de loyer en flux contractuels non actualisés est de 277 k€ en part non courante et 89 k€ en part courante.

(en milliers d'euros)	Échéance	- 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Ligne de crédit 25/07/2018	25/07/2028	0	50 000	0
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	27/11/2026	95 000	0	0
Ligne de crédit revolving 19/11/2024	13/12/2028	0	34 000	0
Ligne de crédit 28/07/2025	26/07/2030	0	85 000	0
Ligne de crédit 13/11/2025	13/11/2032	2 500	10 000	57 500
Étalement des frais d'emprunts au TIE		-332	-990	-134
Intérêts courus sur emprunts		1 298	0	0
Dettes de loyer		82	264	0
Découvert bancaire		1 554	0	0
Total		100 103	178 274	57 366

	Tableau de flux de trésorerie						31/12/2025
	31/12/2024	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	95 000						95 000
Ligne de crédit revolving 19/11/2024	47 000		-13 000				34 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	55 301		-55 301				0
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13 142		-13 142				0
Ligne de crédit 28/07/2025		85 000					85 000
Ligne de crédit 13/11/2025		70 000					70 000
Étalement des frais d'emprunts au TIE	-441	-1 243			229		-1 456
Intérêts courus sur emprunts	1 014				284		1 298
Dettes de loyer	432			-85			347
Découvert bancaire	1 089					465	1 554
Total	262 538	153 757	-81 443	-85	512	465	335 744

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 31/12/2025	Ratios au 31/12/2024
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	31,97%	28,29%
	Ratio ICR (>=2)	3,26	3,13
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	19,53%	12,70%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	1 054 177	937 065
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		82%	77%

(1) Incluant la participation dans la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

Concernant les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. :
Ratio LTV (<= 55%) au 31 décembre 2025 : 44,10 %.

6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par la souscription de swaps à taux fixe, floorés.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

La relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS pour ces contrats.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

Au 31 décembre 2025, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -1 417 K€.

Les instruments financiers sont classés en actifs ou passifs non courants ou courants en fonction de leur échéance.

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -1,00% et +1,00% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel au 31/12/2025	Juste valeur au 31/12/2025	Test de sensibilité -1,00 %	Test de sensibilité +1,00 %
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(100)	(271)	65
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(82)	(181)	14
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(475)	-971	5
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(279)	-575	6
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(56)	-100	-13
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(168)	-366	24
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(214)	(510)	69
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000	(49)	(123)	25
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000	(118)	(268)	28
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2026	40 000	25	(225)	272
Echange de conditions d'intérêts	28/07/2025	28/07/2027	30 000	82	(435)	587
Echange de conditions d'intérêts	18/11/2025	18/11/2026	15 000	7	(121)	132
Echange de conditions d'intérêts	05/12/2025	05/12/2026	10 000	3	(88)	92
Echange de conditions d'intérêts	03/01/2024	05/01/2026	10 000	(1)	(1)	(1)
Echange de conditions d'intérêts	13/11/2025	13/11/2026	30 000	10	(242)	258
Echange de conditions d'intérêts	17/12/2025	17/12/2026	10 000	(2)	-95,2	89,5
TOTAL EN COURS AU 31/12/2025			235 000	(1 417)	(4 572)	1 651

Classement	Montant notionnel au 31/12/2025	Juste valeur au 31/12/2025
Actifs financiers courants	95 000	45
Actifs financiers non courants	30 000	82
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif courants)	35 000	-108
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	75 000	-1 436
TOTAL EN COURS AU 31/12/2025	235 000	-1 417

6-14 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2024	Dotations	Reprises	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions pour indemnités de départ en retraite	56	14	0	70	0	-4	66
Provisions pour risques et charges (1)	178	62	0	240	11	-190	61
Total provisions	234	76	0	311	11	-194	127
Provisions non courantes	56	14	0	70	0	-4	66
Provisions courantes (1)	178	62	0	240	11	-190	61
Total provisions	234	76	0	311	11	-194	127

(1) Litiges avec des locataires.

6-15 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	5 709	5 507
	5 709	5 507

6-16 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	526	828
Dettes fournisseurs d'immobilisations	810	2 081
	1 336	2 910

Échéances des dettes fournisseurs

	31/12/2025	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		526	0	526
Dettes fournisseurs d'immobilisations		810	0	810
		1 336	0	1 336
	31/12/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		828	0	828
Dettes fournisseurs d'immobilisations		2 081	0	2 081
		2 910	0	2 910

6-17 Autres passifs courants*(en milliers d'euros)*

	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie reçus	1 220	939
Dettes fiscales et sociales	3 289	2 915
Autres dettes	689	714
Paievements d'avance des locataires	5 646	2 928
Produits constatés d'avance (autres)	21	0
	10 865	7 496

6-18 Revenus locatifs*(en milliers d'euros)*

	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	35 994	30 427
Etalement des franchises de loyers et paliers	-1 502	-652
Droit d'entrée	0	0
Revenus locatifs	34 492	29 775

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	32 457	29 775
Revenus locatifs des immeubles acquis	2 036	0
Revenus locatifs	34 492	29 775

(1) A détention constante sur les deux périodes.

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple :

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
1 an	36 049	30 141
2 ans	34 247	28 620
3 ans	30 612	27 904
4 ans	26 264	25 653
5 ans	18 954	24 101
+ de 5 ans	44 079	53 775
Loyers futurs minimaux	190 205	190 193

6-19 Charges liées aux immeubles*(en milliers d'euros)*

	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur immeubles	-3 650	-3 506
Charges refacturées	2 910	2 348
Charges liées aux immeubles	-740	-1 158

6-20 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Mandat de gestion	295	284
Prestation de services	4	4
Autres revenus	299	289

6-21 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Autres achats et charges externes (1)	-961	-979
Taxes	-95	-74
Charges de personnel	-915	-877
Jetons de présence	-110	-110
Dotations aux amortissements	-96	-86
Dotations (reprises) indemnité départ en retraite	0	-11
Frais de structure	-2 176	-2 138

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élèvent à 124 K€, dont 54 K€ pour PricewaterhouseCoopers Audit (PWC) et 51 K€ pour BM&A auxquels s'ajoutent 18 K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes des entités SCI 61 Monceau et C.P.P.J.

6-22 Autres produits et charges opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
	0	0
Autres produits et charges opérationnels	0	0

6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	15 764	30 076
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-11 751	-20 007
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	4 013	10 069

6-24 Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Revenu des prêts et autres	0	2
Revenu des VMP	15	27
Revenu de la participation Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré	0	193
Produits financiers	15	222
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-60	-67
Intérêts sur avance en compte courant	-107	0
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-9 625	-8 686
Intérêts sur dettes de loyers	-8	-9
Charges financières	-9 799	-8 761
Coût de l'endettement net	-9 785	-8 539

6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-2 701	-1 049
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de l'exercice	-1 417	-2 701
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	1 285	-1 652

6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
	0	0
Ajustements des valeurs des actifs financiers	0	0

6-27 Impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Impôts sur les bénéfices	-16	-16
Impôts différés	0	0
Impôts	-16	-16

6-28 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des actions auto-détenues à la clôture.

La Société n'a pas émis d'instruments de capitaux dilutifs.

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	28 273	27 300
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	7 017 303	6 855 770
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-4 055	-5 228
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	7 013 248	6 850 542
Résultat net pondéré par action de base et dilué (en €)	4,03	3,99

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-29 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Hypothèques conventionnelles	221 500	147 580
Nantissement de comptes titres	0	68 830
Engagements donnés	221 500	216 410

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	682
Cautions bancaires des locataires	9 773	8 266
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	9 993	9 168

6-30 Dividendes décidés et payés

(en milliers d'euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	14 260	2,08	13 780	2,01
Dividendes N-1 payés en N	14 252	2,08	13 770	2,01

Voir les « faits caractéristiques de la période » en note 2.

6-31 Parties liées

Les parties liées sont :

- Groupe Industriel Marcel Dassault et ses filiales
Groupe Industriel Marcel Dassault (GIMD) sise au 9, Rond-Point des Champs Elysées- Marcel Dassault-75008 Paris, société mère, consolide les comptes de Immobilière Dassault ;
- La Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, mise en équivalence ;
- Les membres du directoire et du conseil de surveillance.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Droits d'utilisation	305	368
Autres actifs courants	51	15
Dettes fournisseurs	121	1
Autres passifs courants	632	77
Dettes de loyer	317	379
Autres revenus	299	289
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-778	-795
Intérêts sur avance en compte courant et dettes de loyers	-114	-8

Rémunération des dirigeants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	110	110
Jetons de présence	110	110

6-32 Effectif moyen

	31/12/2025		31/12/2024	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	8,0	0,5	8,0	0,5
Employés	1,0	0,0	2,0	0,0
Total	9,0	0,5	10,0	0,5

6-33 Événements postérieurs à la clôture

Aucun autre évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2025 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.