

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats semestriels 2023

- Revenus locatifs en hausse de +7,6% à 13,8 M€
- Cash-flow courant en hausse de +9,6% à 9,4 M€
- ANR ajusté par action à 88,84 € par action

#### Paris, le 20 juillet 2023, 18h00 (CEST) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels<sup>1</sup> au 30 juin 2023, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 20 juillet 2023.

#### Évènements marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2023

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, Immobilière Dassault a poursuivi la rénovation de son patrimoine, notamment sur les immeubles situés au 16 rue de la Paix (Paris 2<sup>ème</sup>) et au 61 rue de Monceau (Paris 8<sup>ème</sup>), avec un montant total investi de 8,7 M€.

Au mois de juin 2023, la société a distribué à ses actionnaires un dividende de 2,72 € par action sous forme :

- d'un dividende ordinaire de 1,78 € par action, en numéraire,
- d'un dividende extraordinaire de 0,94 € par action, payable en numéraire ou en actions.

94,38% des actionnaires ayant choisi le paiement du dividende extraordinaire en actions nouvelles, Immobilière Dassault a distribué un dividende en numéraire pour un total de 12,3 M€ et procédé à la création de 122 115 actions nouvelles.

#### Résultats semestriels consolidés

| <i>En milliers d'euros</i>  | <b>S1 2023</b> | S1 2022       |
|---|----------------|---------------|
| <b>Revenus locatifs</b>   | <b>13 798</b>  | <b>12 825</b> |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>  | <b>12 112</b>  | <b>10 427</b> |
| <i>Résultat des cessions des immeubles de placement</i>                     | -              | -115          |
| <i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>      | -6 085         | 45 603        |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>6 027</b>   | <b>55 915</b> |
| <i>Coût de l'endettement net</i>  | -2 348         | -1 828        |
| <i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i> | -1 025         | 2 652         |
| <i>Ajustement des valeurs des actifs financiers</i>                         | 27             | 153           |

<sup>1</sup> Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

|   |              |               |
|---|--------------|---------------|
| <b>Résultat net part du Groupe</b>                      | <b>2 599</b> | <b>56 310</b> |
| <b>Cash-flow courant hors variation BFR<sup>2</sup></b> | <b>9 389</b> | <b>8 569</b>  |

| <i>En millions d'euros</i>                            | <b>30.06.2023</b> | 31.12.2022 |
|---|-------------------|------------|
| <b>Capitaux propres – part groupe</b>                 | <b>612,1</b>      | 621,9      |
| <b>Valeur du patrimoine (hors droits)<sup>2</sup></b> | <b>880,8</b>      | 873,6      |
| <b>ANR (hors droits) par action en euros</b>          | <b>89,29</b>      | 92,36      |

- Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, les revenus locatifs progressent de 7,6% à 13,8 M€. A périmètre constant, hors actifs cédés en 2022, les revenus locatifs s'inscrivent en hausse de 8,8% sous l'effet principalement de l'évolution favorable des indices de révision des loyers et des signatures de nouveaux baux en 2022, notamment sur l'immeuble situé au 22 rue Chauchat (Paris 9<sup>ème</sup>).
- Le résultat opérationnel courant ressort en hausse de +16% à 12,1 M€. Après la prise en compte de l'impact négatif des valorisations du patrimoine (-6,1 M€) en raison de la hausse des taux de financement constatée sur les marchés et des investissements en cours (indemnités, travaux), le résultat opérationnel ressort à 6,0 M€ au 30 juin 2023, contre 55,9 M€ au 30 juin 2022, ce dernier ayant bénéficié d'un ajustement des valeurs positif de 45,6 M€.
- Après la prise en compte du coût de l'endettement (2,3 M€) et de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts et des actifs financiers (-1,0 M€), le résultat net du 1<sup>er</sup> semestre 2023 s'établit à 2,6 M€.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR ressort à 9,4 M€, en hausse de 9,6% par rapport aux 8,6 M€ au 30 juin 2022.

### **Patrimoine**

Au 30 juin 2023, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 14 actifs, situés dans les quartiers prestigieux de Paris et de la 1<sup>ère</sup> couronne. Sa valeur hors droits est évaluée à 880,8 M€ contre 873,6 M€ au 31 décembre 2022. Dans un contexte de marché fortement pénalisé par la hausse des taux de financement, la valeur du patrimoine résiste remarquablement grâce à des emplacements particulièrement recherchés et à la qualité des principaux locataires.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 93,72% au 30 juin 2023 contre 92,82% au 31 décembre 2022. Il progresse grâce à la signature de quelques baux sur le passage Jouffroy (Paris 9<sup>ème</sup>), la vacance locative étant volontairement maintenue sur l'immeuble situé au 16 rue de la Paix, en phase de restructuration.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 30 juin 2023, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 612,1 M€ contre 621,9 M€ au 31 décembre 2022.

L'ANR Ajusté hors droits s'élève à 88,84 € par action au 30 juin 2023, contre 91,76 € au 31 décembre 2022.

Le cours de l'action au 30 juin 2023 (50,40 €) fait ressortir une décote de 43,27% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

### **Structure financière solide**

Au 30 juin 2023, les capitaux propres d'Immobilière Dassault reflètent l'actif net réévalué dans la mesure où tous les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan et s'élèvent, en part groupe, à 612,1 M€ contre 621,9 M€ au 31 décembre 2022.

<sup>2</sup> Voir glossaire en annexe

Le ratio Loan-To-Value ressort à 26,12% de la valeur du patrimoine (droits inclus), soit un niveau similaire à celui du 31 décembre 2022 (25,32%), et largement en-dessous de la limite des 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'établit à 5,16 au 30 juin 2023 contre 5,77 au 31 décembre 2022, sensiblement supérieur au ratio de référence de 2,00.

Au 30 juin 2023, la dette financière nette de la société ressort à 246,6 M€, libellée à 82% en taux fixe ou couverte par des swaps.

### **Perspectives**

Le développement d'Immobilière Dassault demeure centré sur l'accroissement de la valeur de son patrimoine immobilier au sein des quartiers « prime », sur la création de valeur et le maintien de son rendement au meilleur niveau.

Le Groupe restera attentif aux opportunités d'acquisition conformément à ses critères d'investissement sélectifs, tout en étant très prudent du fait de la forte compétitivité sur le segment des actifs prime à Paris et de la décompression progressive des taux de rendement dans un contexte haussier des taux d'intérêts.

## **Prochain communiqué : revenus locatifs du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 Le 13 novembre 2023**

### **Annexe : glossaire**

|  |   |
|--|---|
| <b>Cash-flow courant</b>                       | Flux nets de trésorerie générés par l'activité.   |
| <b>Cash-flow courant hors variation du BFR</b> | Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement.  |
| <b>Valeur du patrimoine</b>                    | Total du patrimoine immobilier au bilan consolidé.  |
| <b>Droits</b>                                  | Droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du Groupe.  |
| <b>Loan To Value (LTV)</b>                     | Ratio de couverture de la dette : Dette financière nette / valeur du patrimoine droits inclus.  |
| <b>Interest Coverage Ratio (ICR)</b>           | Ratio de couverture du service de la dette : Résultat opérationnel courant / Coût de l'endettement financier net.   |
| <b>ANR Ajusté</b>                              | L'actif net réévalué (ANR) est égal aux Capitaux propres consolidés - part groupe dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits au bilan en « valeur de marché » hors droits. L'actif net réévalué ajusté correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts. |

### **A propos d'IMMOBILIERE DASSAULT ([www.immobiliere-dassault.com](http://www.immobiliere-dassault.com))**

IMMOBILIERE DASSAULT est une société foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux, de commerce, d'hôtels et de musée de qualité principalement situés à Paris. Au 30 juin 2023, le patrimoine était composé de 14 actifs d'une valeur totale s'élevant à 880,8 M€ (hors droits). IMMOBILIERE DASSAULT constitue un véhicule privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de qualité, et a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2006.

#### **Compartiment B d'Euronext Paris**

ISIN : FR0000033243

Reuters : **IMDA.PA** - Bloomberg : **IMDA FP**



### **Contacts**

#### **IMMOBILIERE DASSAULT**

Membre du Directoire en charge des finances

Josée Sulzer

[j.sulzer@groupe-dassault.com](mailto:j.sulzer@groupe-dassault.com)

#### **NewCap**

Communication financière

Emmanuel Huynh

[dassault@newcap.eu](mailto:dassault@newcap.eu)

Tél. : 01 44 71 94 94