

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats semestriels 2025

- Revenus locatifs en hausse de +12,6% à 16,7 M€
- Cash-flow courant en progression de +12% à 10,4 M€
- ANR ajusté par action à 88,2 €

#### Paris, le 24 juillet 2025, 18h30 (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 2025, qui ont été présentés au Conseil de Surveillance réuni le 24 juillet 2025.

#### Évènements marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2025

Immobilière Dassault a signé le 12 juin 2025 une promesse de vente en vue de l'acquisition d'un immeuble de prestige, sis au 88 rue de Rivoli (Paris 4<sup>ème</sup>), d'une surface de près de 6.000m<sup>2</sup>. Cette transaction, dont la finalisation est attendue prochainement, s'inscrit dans la stratégie d'acquisition très sélective d'actifs de bureaux et de commerces « prime », à forte création de valeur sur le long terme.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025, Immobilière Dassault a également continué à valoriser son patrimoine avec la poursuite des travaux de restructuration, de rénovation et d'amélioration de ses performances environnementales, soit un montant de 3 M€ investi sur la période. La Société a également mené une gestion locative active au cours du semestre :

- en janvier, Immobilière Dassault a signé un premier bail sur l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2<sup>ème</sup>), réceptionné fin 2024, et poursuit actuellement la commercialisation des surfaces ;
- en avril, la société C.P.P.J<sup>2</sup> a signé un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) pour l'hôtel Ronceray (Paris 9<sup>ème</sup>) suite au changement d'exploitant, en vue de sa rénovation et de l'amélioration de sa classification ;
- à la suite de la finalisation des travaux de l'immeuble situé au 22 rue Chauchat (Paris 9<sup>ème</sup>), réceptionnés au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, la Société a signé un bail avec prise d'effet au 2<sup>nd</sup> semestre 2025.

Au mois de juin 2025, Immobilière Dassault a distribué à ses actionnaires un dividende de 2,08 € par action en numéraire, représentant un total de 14,3 M€.

#### Résultats semestriels consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>S1 2025</b>	S1 2024
<b>Revenus locatifs</b>	<b>16 688</b>	<b>14 816</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>13 659</b>	<b>13 106</b>
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	+9 678	-1 304
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>23 337</b>	<b>11 802</b>
<i>Coût de l'endettement net</i>	-4 360	-3 980

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

<sup>2</sup> La société C.P.P.J est détenue à plus de 95% par Immobilière Dassault

<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	-74	+1 148
<i>Quote-part dans le résultat des entreprises associées (*)</i>	271	859
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>19 382</b>	<b>9 971</b>
<b>Cash-flow courant hors variation BFR<sup>3</sup></b>	<b>10 439</b>	<b>9 322</b>

(\*) dont écart acquisition négatif 846 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024

<i>En millions d'euros</i>	<b>30.06.2025</b>	31.12.2024
<b>Capitaux propres – part groupe</b>	<b>602,1</b>	596,9
<b>Valeur du patrimoine (hors droits)<sup>1</sup></b>	<b>888,9</b>	877,1
<b>ANR Ajusté<sup>2</sup> (hors droits) par action en euros</b>	<b>88,2</b>	87,5

- Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, les revenus locatifs s'élèvent à 16,7 M€, en progression de 12,6% par rapport à l'année précédente. Cette croissance est principalement le résultat de la révision des loyers et du dénouement positif d'une situation locative.
- Le résultat opérationnel courant s'améliore de +4% à 13,7 M€. Après prise en compte des ajustements positifs des valeurs des immeubles de placement de 9,7 M€, le résultat opérationnel du semestre ressort en forte progression à 23,3 M€.
- Après prise en compte du coût de l'endettement et de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts, le résultat net en part groupe du 1<sup>er</sup> semestre 2025 ressort à 19,4 M€.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR, porté par la hausse des loyers, s'améliore à 10,4 M€, soit +12% par rapport au 30 juin 2024.

### **Patrimoine**

Au 30 juin 2025, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 14 actifs, situés dans les quartiers « prime » de Paris. Sa valeur hors droits est évaluée à 888,9 M€ contre 877,1 M€ au 31 décembre 2024, témoignant une nouvelle fois de la qualité intrinsèque du portefeuille et de l'efficacité de l'asset management du Groupe pour le valoriser.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 92,4% au 30 juin 2025, stable par rapport au 31 décembre 2024. La vacance locative concerne principalement l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2<sup>ème</sup>), dont la commercialisation se poursuit.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 30 juin 2025, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 602,1 M€ contre 596,9 M€ au 31 décembre 2024.

L'ANR Ajusté hors droits s'élève à 88,23 € par action au 30 juin 2025, contre 87,46 € au 31 décembre 2024.

Le cours de l'action au 30 juin 2025 s'établissait à 52,6 €, en progression d'environ 2% depuis le début de l'année, et fait ressortir une décote de 40,4% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

### **Structure financière solide**

Au 30 juin 2025, 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 602,1 M€ contre 596,9 M€ au 31 décembre 2024.

La dette financière nette de la société ressort à 267,2 M€ au 30 juin 2025, libellée à 81% en taux fixe ou couverte par des swaps.

<sup>3</sup> Voir glossaire en annexe

Le ratio Loan-To-Value ressort à 28,03% de la valeur du patrimoine (droits inclus), comparé à 28,29% au 31 décembre 2024, un niveau sensiblement inférieur à la limite de 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'établit à 3,13 au 30 juin 2025, identique à celui au 31 décembre 2024, et largement supérieur au ratio de référence de 2,00.

### **Perspectives**

Immobilière Dassault restera active dans la revalorisation de son patrimoine et l'optimisation de son rendement à moyen et long terme. Le Groupe poursuivra les travaux de rénovation nécessaires afin de renforcer l'attractivité et la performance de ses immeubles, avec une attention accrue portée à l'amélioration de leur empreinte environnementale. Il continuera également à étudier les opportunités d'investissement dans des emplacements parisiens d'exception, tout en maintenant une discipline d'acquisition rigoureuse, compte tenu de la rareté et de la forte valorisation des actifs « prime ».

## **Prochain communiqué : revenus locatifs du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 Le 12 novembre 2025**

### **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 2025, le patrimoine était composé de 14 actifs d'une valeur totale s'élevant à 888,9 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.

**Compartment 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. : 06.63.38.85.82