



 **IMMOBILIÈRE**
DASSAULT

Assemblée générale mixte 2023

LE 10 MAI 2023



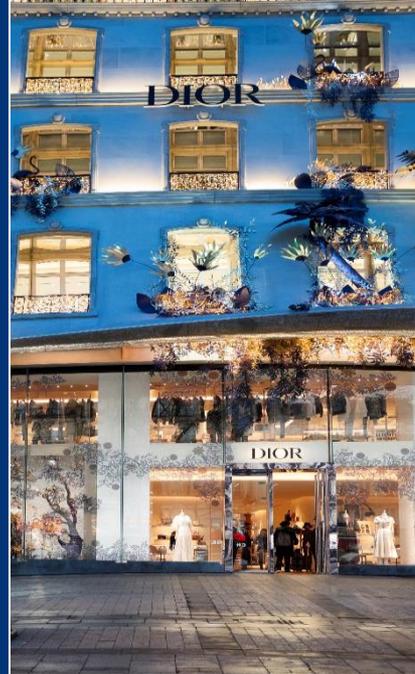
- 1. Un patrimoine de qualité et résilient**
- 2. Résultats annuels 2022**
- 3. Perspectives 2023**
- 4. Vote des Actionnaires**



230 Bd Saint Germain
Paris 7^e



Portefeuille Jouffroy
Paris intramuros et 1^{ère} couronne



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



61 Rue Monceau
Paris 8^e

1

Un patrimoine de qualité et résilient



16 Rue de la Paix
Paris 2^e



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



Un patrimoine équilibré, composé d'actifs prime dans le QCA de Paris

Partie I

14 actifs

Parc immobilier

873,6 M€
(hors droits)

35 974 m²

Surface totale utile au 31.12.2022

Immeubles de qualité
Excellentes prestations

Localisations de choix
Paris QCA

Locataires de grande signature
Bonne visibilité des revenus



61 Rue Monceau
Paris 8^e | Surface : 6 655 m²



Portefeuille Jouffroy
Paris | Surface : 12 057 m²



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e | Surface : 4 486 m²



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e | Surface : 1 963 m²



230 Bd Saint-Germain
Paris 7^e | Surface : 2 463 m²



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e | Surface : 1 845 m²



16 Rue de la Paix
Paris 2^e | Surface : 2 029 m²



Bureau



Commerce



Habitation



Hôtel



⇒ Poursuite de la politique de revalorisation du portefeuille :

- ⇒ Poursuite des travaux de rénovation pour un montant total de 6,0 M€ sur les immeubles situés : 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}), 61 rue de Monceau (Paris 8^{ème}), 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), ainsi qu'au 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}).
- ⇒ Cessions de plusieurs actifs non-stratégiques :
 - ⇒ 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt) ;
 - ⇒ 10 rue Sadi Carnot (Asnières) ;
 - ⇒ 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) ;
 - ⇒ 74 rue Saint-Dominique (Paris 7^{ème}).

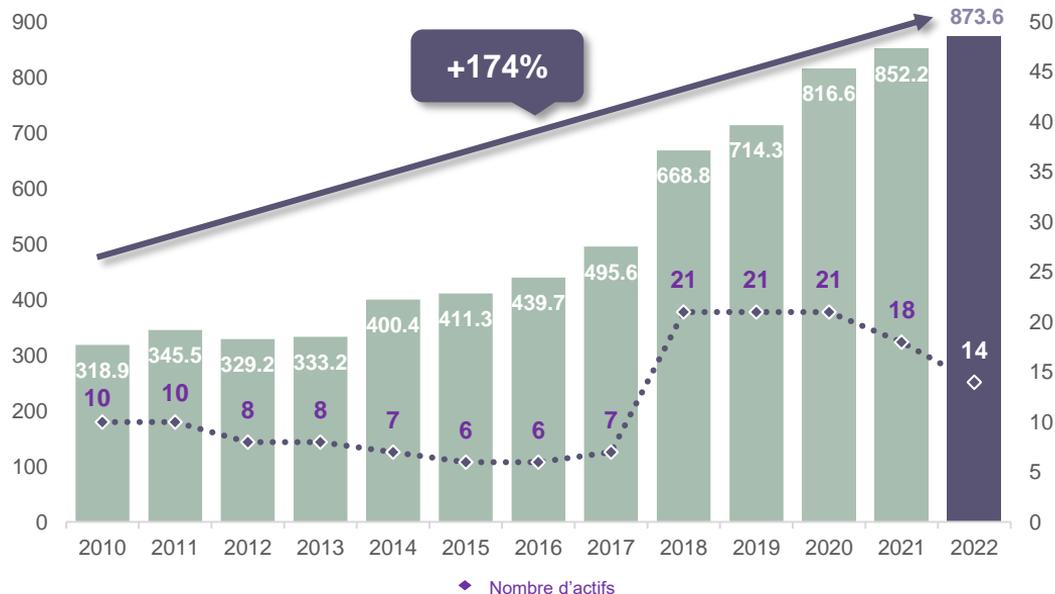
⇒ Continuité de la gestion locative dynamique, axée sur des baux longs :

- ⇒ Prise d'effet au 3 janvier 2022, d'un bail 3, 6, 9, 10 ans sur l'immeuble situé au 230 Boulevard Saint-Germain (Paris 7^{ème}) pour la totalité des surfaces vacantes restantes ;
- ⇒ Signature d'un bail avec un locataire unique sur l'ensemble de l'immeuble situé au 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}), avec une prise d'effet à compter du 1^{er} septembre 2022 pour une durée ferme de 6 ans ;
- ⇒ Signature d'un bail avec une entreprise de co-working sur la totalité des surfaces vacantes de bureaux de l'immeuble du 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), avec prise d'effet au fur et à mesure de la réception des travaux.



Valeur du patrimoine (M€)

- ⇒ **Juste valeur au 31.12.2022 (hors droits) : 873,6 M€**
- ⇒ **Progression de la valeur globale du patrimoine sur 1 an : +2,5%**
- ⇒ **Depuis le lancement de la nouvelle stratégie en 2010 :**
 - ◆ **Augmentation de la valeur globale du patrimoine de +174%**



Une stratégie immobilière centrée sur une politique de revalorisation du portefeuille : poursuite des restructurations et cessions d'actifs non-stratégiques



Évolution des revenus locatifs (M€)

⇒ Évolution des revenus sur l'année 2022 :

- ◆ +1,9%, en dépit des cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice mais aussi en 2021, et +4,1% à immeubles constants.

⇒ Taux d'occupation au 31.12.2022 :

- ◆ 92,82% contre 87,65% au 31.12.2021.
- ◆ La vacance locative est volontairement maintenue sur les actifs en rénovation.



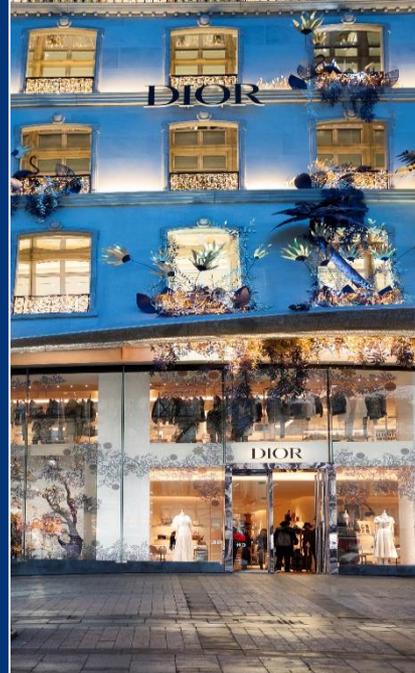
Bonne performance opérationnelle



230 Bd Saint Germain
Paris 7^e



Portefeuille Jouffroy
Paris intramuros et 1^{ère} couronne



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



61 Rue Monceau
Paris 8^e

2

Résultats annuels 2022



16 Rue de la Paix
Paris 2^e



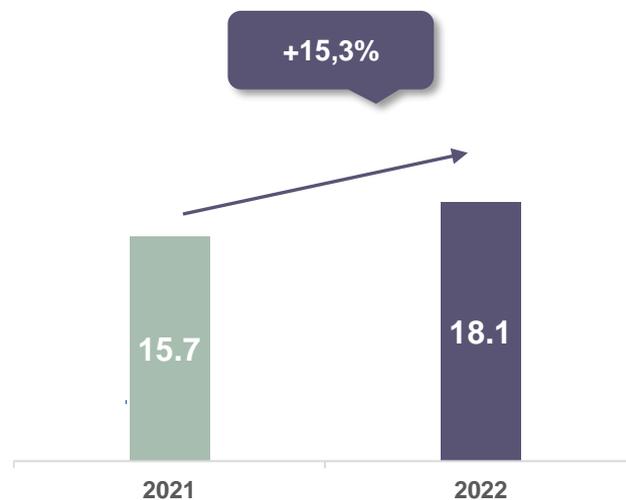
36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Revenus locatifs	25 676	25 199
Résultat opérationnel courant	21 892	20 347
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>21 528</i>	<i>53 485</i>
Résultat opérationnel	43 305	76 011
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-3 793</i>	<i>-5 144</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>4 976</i>	<i>1 921</i>
Résultat net	44 352	72 971
Résultat net Part du Groupe	43 837	72 707
Cash-flow courant hors variation du BFR	18 129	15 719

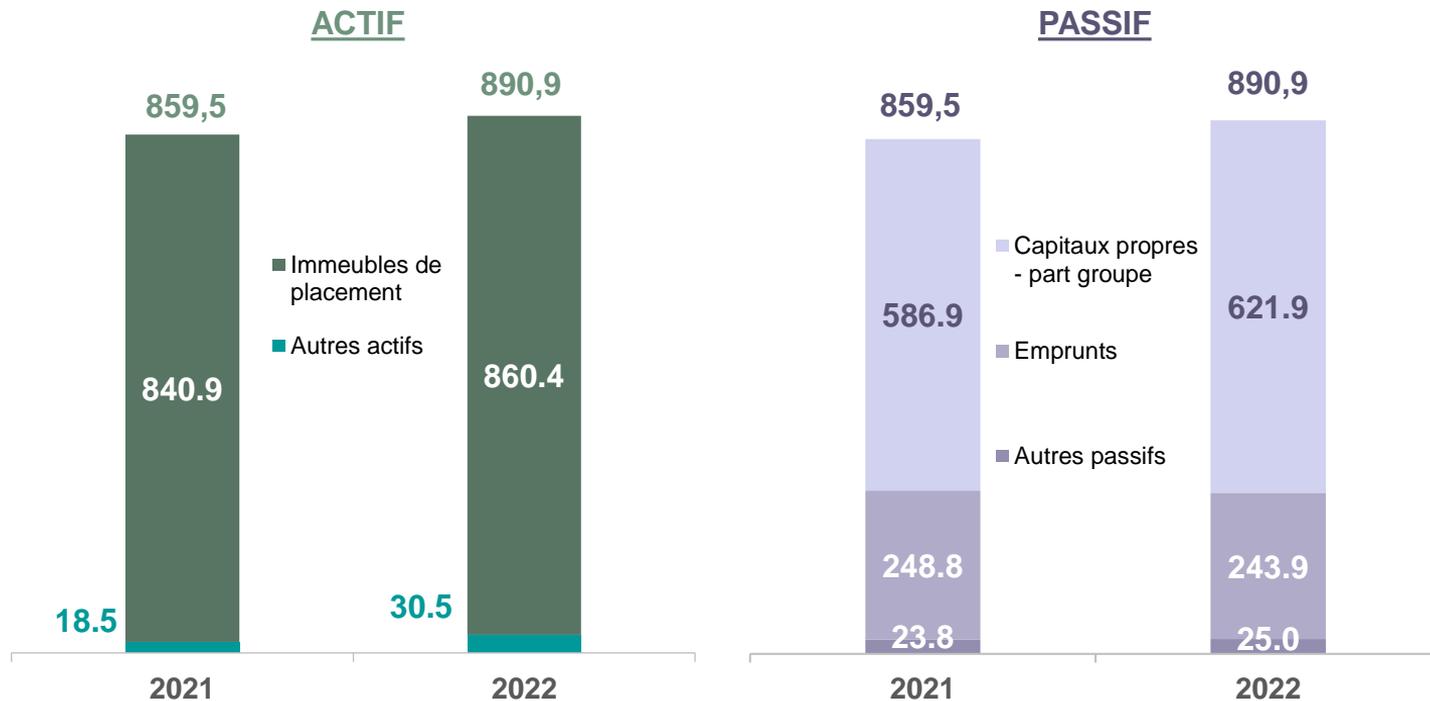


Évolution du cash-flow courant (M€)





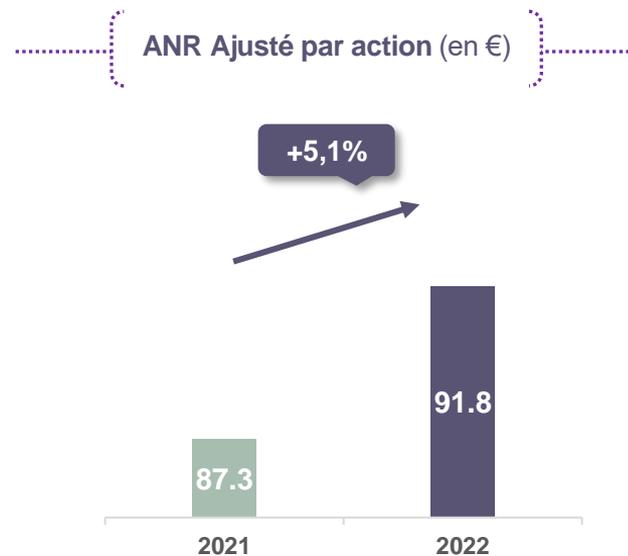
Bilan simplifié au 31 décembre 2022 et 2021 (M€)





⇒ Progression de l'ANR Ajusté sur 12 mois :
+5,13% à 617,9 M€

	31.12.2022	31.12.2021	Var.
ANR Ajusté (en M€)	617,9	587,7	+5,13%
Nombre d'actions	6 733 655	6 733 655	
ANR Ajusté par action (€)	91,76	87,28	+5,13%





Optimisation de l'endettement :

- ◆ Dette financière disponible au 31.12.2022 = **272 M€**
- ◆ Dette financière utilisée au 31.12.2022 = **240 M€**
- ◆ Dette couverte à taux fixe (ou couverture de taux) à **85%** au 31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2021	Covenant
LTV ⁽¹⁾ (Dette financière nette / valeur du patrimoine) droits inclus	25,32%	27,27%	<=50%
ICR ⁽²⁾ (Résultat opérationnel courant / coût de l'endettement net)	5,77	3,96	>=2

⁽¹⁾ LTV : Loan To Value

⁽²⁾ ICR : Interest Coverage Ratio



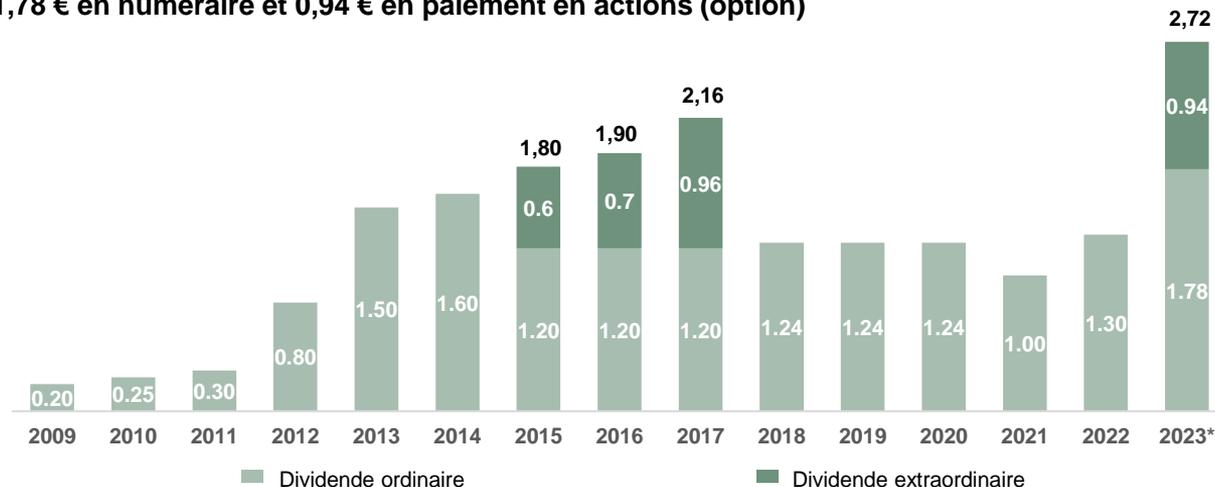
Une structure financière solide



Un endettement peu élevé, flexible et sécurisé à taux fixe à plus de 80%



- Proposition de distribution 2023 de 2,72 € par action, soit une hausse de +109%, réparti entre 1,78 € en numéraire et 0,94 € en paiement en actions (option)

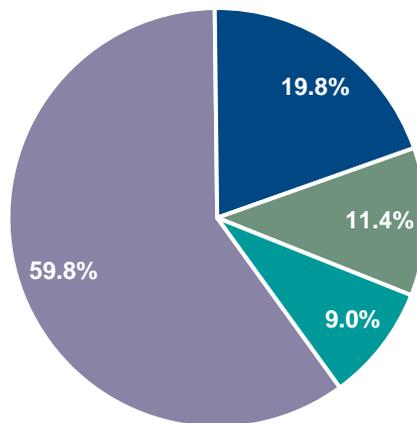


- Un montant total de 18,32 M€ :
 - 12 M€ versés en cash et 6,3 M€ qui peuvent être versés en actions
 - Les 3 principaux actionnaires ont marqué leur intention de recevoir le dividende extraordinaire en actions
- Mise en paiement :
 - le 6 juin 2023

(*) Dividendes proposés à l'Assemblée Générale devant se tenir le 10.05.2023



**Structure de l'actionnariat
au 26.04.23** (en % du capital)

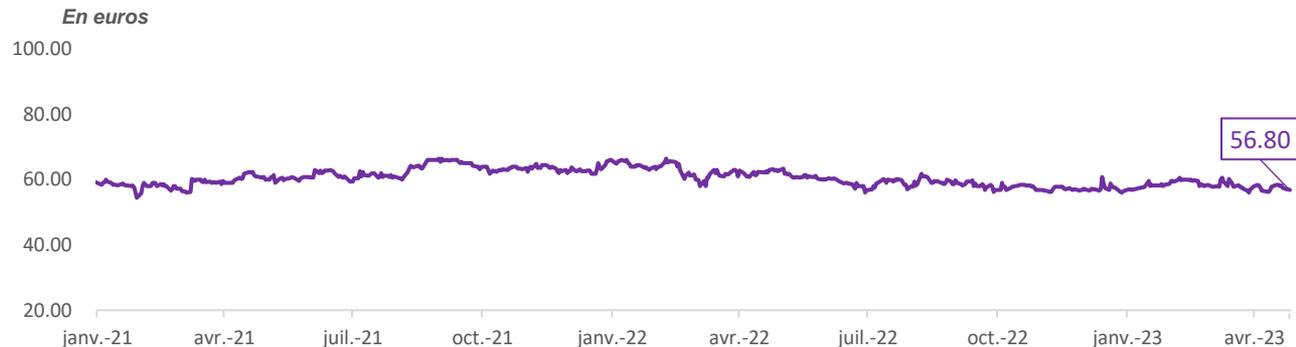


- Groupe familial Dassault
- Peugeot Invest Assets
- Groupe familial Henri Seydoux
- Public et auto-contrôle



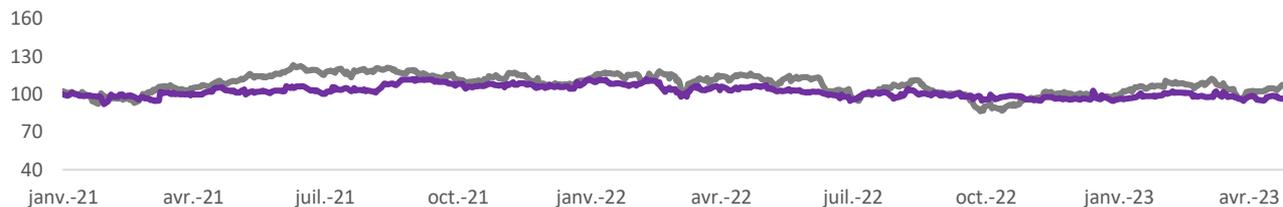
Décote du cours de bourse / ANR ajusté au 26.04.2023 : -38,1% (cours de bourse de 56,8 € au 26.04.2023)

== Performance boursière : -4,05% (entre 31.12.2020 et 26.04.2023), +0,35% depuis le 31.12.2022



- ◆ ISIN : FR0000033243 **IMDA** LISTED Euronext
- ◆ Mnémonique : IMDA
- ◆ Cours (26.04.2023) : 56,8 €
- ◆ Maxi (2022) : 63,4 €
- ◆ Mini (2022) : 55,2 €

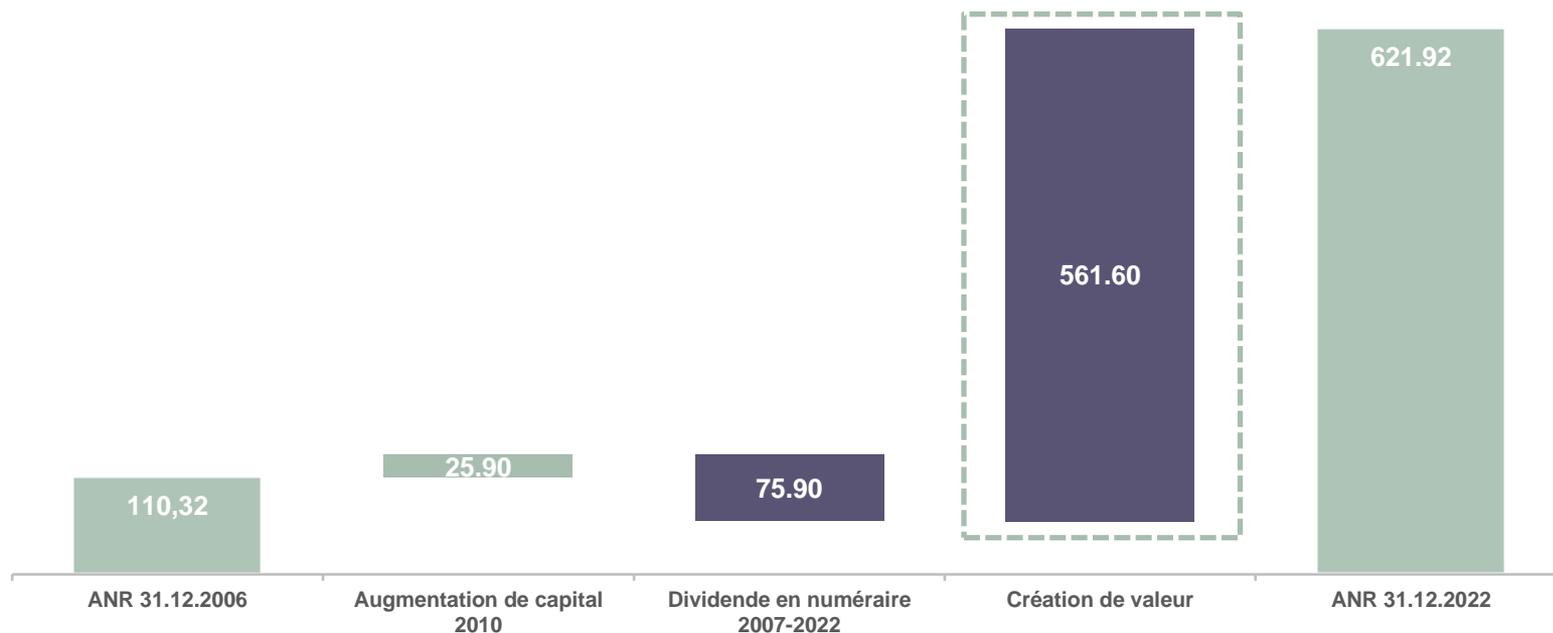
== Performance du cours d'Immobilier Dassault / indice IEIF SIIC France



Indice IEIF SIIC France
Immobilier Dassault



Variation de l'ANR (hors droits)
entre le 31.12.2006 et le 31.12.2022 (en M€)

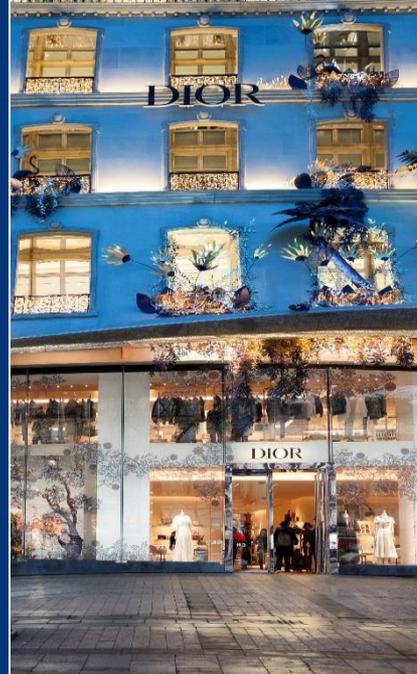




230 Bd Saint Germain
Paris 7^e



Portefeuille Jouffroy
Paris intramuros et 1^{ère} couronne



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



61 Rue Monceau
Paris 8^e

3

Perspectives 2023



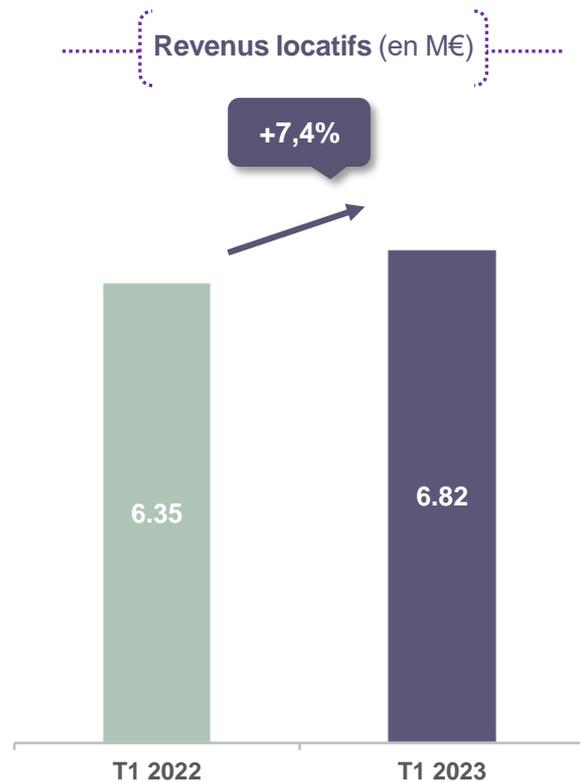
16 Rue de la Paix
Paris 2^e



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



- Revenus locatifs du T1 2023 : +7,4% à 6,8 M€
 - +8,9% à immeubles constants
- Taux d'occupation physique global au 31 mars 2023 : 92,96%, inchangé par rapport au 31 décembre 2022





⇒ Perspectives immédiates

- ◆ **Mise en place d'une politique d'accroissement du patrimoine immobilier centré sur des actifs tertiaires au sein des quartiers « prime »**
- ◆ **Poursuite de la politique de valorisation du patrimoine et maintien du rendement au meilleur niveau**

⇒ Stratégie et objectifs à long terme

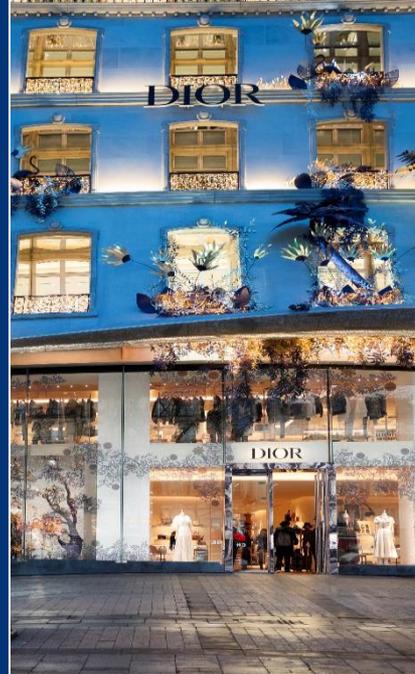
- ◆ **Une politique d'acquisition de grande prudence dans un contexte de forte compétitivité et de décompression progressive des taux de rendement :**
 - Critères d'acquisition sélectifs
 - Suivi des opportunités d'investissement sur les meilleures adresses parisiennes



230 Bd Saint Germain
Paris 7^e



Portefeuille Jouffroy
Paris intramuros et 1^{ère} couronne



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



61 Rue Monceau
Paris 8^e

4

Vote des Actionnaires



16 Rue de la Paix
Paris 2^e



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Cette résolution consiste à approuver les comptes de l'exercice 2022 qui vous ont été présentés.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Cette résolution consiste à approuver les comptes consolidés de l'exercice 2022 qui vous ont été présentés.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat 2022 et distribution de dividendes

Cette résolution a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice au report à nouveau et de proposer la distribution d'un dividende de 2,72 € par action.

Le dividende proposé est composé :

- **d'un dividende ordinaire de 1,78 € par action,**
- **d'un dividende extraordinaire de 0,94 € par action.**

Il vous est également demandé de prendre acte des distributions de dividendes réalisées au cours des trois précédents exercices.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ QUATRIEME RESOLUTION

Option pour le paiement d'une partie du dividende en actions

Cette résolution consiste à offrir la faculté d'opter pour le paiement en action d'une fraction du dividende, le dividende extraordinaire, correspondant à 0,94 € par action.

Le prix d'émission des actions distribuées en paiement du dividende :

- est fixée à 48,89 €
- correspond à 90 % de la moyenne des cours cotés aux 20 séances de bourse précédant ce jour diminuée du montant du dividende.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ CINQUIEME RESOLUTION

Affectation en report à nouveau des dividendes auxquels les actions auto-détenues ne peuvent pas donner droit

Cette résolution consiste à prendre acte que :

- les actions auto-détenues par la Société au jour de la mise en paiement du dividende, ne pourront pas donner lieu à versement de dividendes,
- et que la somme correspondant aux dividendes auxquels les actions auto-détenues ne peuvent donner droit, sera affectée au compte « Report à nouveau ».



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ SIXIEME RESOLUTION

Conventions règlementées

Cette résolution consiste à approuver les conclusions du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et prendre acte de l'absence de telles conventions.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



- ⇒ SEPTIEME RESOLUTION
- ⇒ Quitus aux membres du Directoire

Cette résolution consiste à donner quitus aux membres du Directoire pour l'exercice de leur mission au cours de l'exercice 2022.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ HUITIEME RESOLUTION

Quitus aux membres du Conseil de surveillance

Cette résolution consiste à donner quitus aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice de leur mission au cours de l'exercice 2022.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ NEUVIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux

Par cette résolution, il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2022 présenté dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ DIXIEME RESOLUTION

Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux

Par cette résolution, il vous est demandé d'approuver le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux, au titre de l'exercice 2022 et présenté dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ ONZIEME RESOLUTION

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Il vous est proposé dans cette résolution de fixer à 100.000 € l'enveloppe globale annuelle de la rémunération à répartir entre les membres du Conseil de surveillance pour l'exercice en cours.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ DOUZIEME RESOLUTION

Programme de rachat d'actions

Il vous est proposé de reconduire pour une nouvelle période de 18 mois l'autorisation consentie au Directoire de procéder à l'acquisition d'actions en application de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

Cette résolution permettra au Directoire d'acheter ou de faire acheter des actions pour la Société au prix minimum de 110 € par action, dans la limite de 10% du capital social en vue notamment :

- **d'assurer l'animation sur le marché au travers d'un contrat de liquidité ; ou**
- **d'annuler des actions.**



PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ TREIZIEME RESOLUTION

Délégation de compétence donnée au Directoire en vue de décider des augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

Cette résolution consiste à reconduire la délégation de compétence permettant au Directoire, pour une durée de 26 mois, d'augmenter le capital social par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières :

- **soit par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription,**
- **soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices.**



PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ QUATORZIEME RESOLUTION

Limitation globale des autorisations

Cette résolution consiste à limiter le montant des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Directoire en vertu de la délégation de compétence visée ci-dessus, à la somme globale de 20.537.647 € soit 50% du montant actuel du capital social.



PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ QUINZIEME RESOLUTION

Augmentations de capital réservées aux salariés

*L'attention de l'Assemblée est attirée sur le fait que cette résolution est proposée pour répondre aux exigences légales et qu'elle n'est **pas agréée par le Directoire**. En conséquence, tous les actionnaires ayant adressé à la Société un formulaire de pouvoirs en blanc seront considérés comme ayant émis un vote défavorable à cette résolution.*

Cette résolution consiste à déléguer compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions à souscrire en numéraire à réserver aux salariés et anciens salariés de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, qui sont adhérents à un plan d'épargne salariale, et ce dans la limite de 3% du capital social.



PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ SEIZIEME RESOLUTION

Autorisation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital dans le cadre du programme de rachat d'actions

Cette résolution consiste à renouveler l'autorisation du Directoire, pour une période de 24 mois, à :

- **annuler, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions auto-détenues par la Société dans le cadre du programme de rachat d'actions visé à la dixième résolution,**
- **réduire corrélativement le capital social,**
- **et modifier en conséquence les statuts et à accomplir les formalités nécessaires.**



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

Cette résolution est destinée à conférer les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des formalités consécutives à la tenue de notre assemblée.