



 **IMMOBILIÈRE**
DASSAULT

**Assemblée générale
mixte**

LE 14 MAI 2024



- 1. Un patrimoine de qualité et résilient**
- 2. Résultats annuels 2023**
- 3. Perspectives 2024**
- 4. Vote des Actionnaires**



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

14 actifs

Parc immobilier

847,6 M€
(hors droits)

35 964 m²

Surface totale utile au 31.12.2023

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 : 12 046 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 : 1 846 m²



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



Bureau



Commerce



Habitation



Hôtel



Faits marquants de l'exercice 2023

- ⇒ Poursuite de la politique de revalorisation pour maintenir un portefeuille attractif et de grande qualité dans les quartiers « prime » parisiens

- ⇒ Restructuration d'immeubles pour livraison au T2 2024

- ⇒ 12,8 M€ investis dans les travaux de rénovation, en particulier sur les actifs situés au :
 - ⇒ 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème})
 - ⇒ 61 rue de Monceau (Paris 8^{ème})



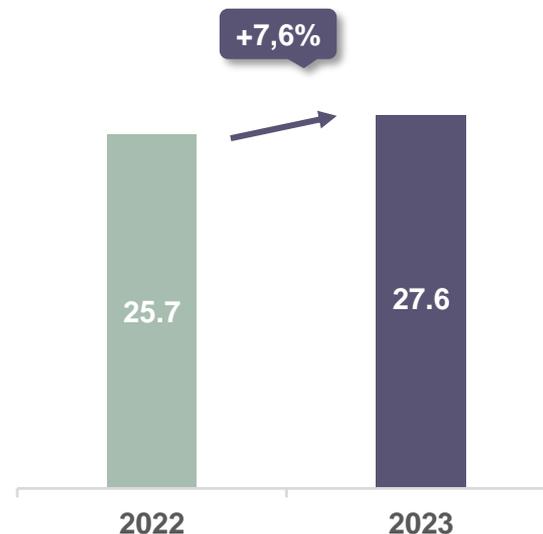
Évolution des revenus locatifs

- ⇒ Évolution globale des revenus 2023 : **+7,6%**
- ⇒ Évolution des revenus 2023 à périmètre constant : **+8,3%**
 - ◆ évolution favorable des indices de révision des loyers
 - ◆ signature de nouveaux baux en 2022 avec plein effet en 2023
- ⇒ Taux d'occupation au 31.12.2023 :
 - ◆ 94,06% contre 92,82% au 31.12.2022.
 - ◆ Vacance locative volontairement maintenue sur les actifs en restructuration, notamment au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème})



Bonne performance portée par l'évolution favorable des indices de révision des loyers et une gestion locative pro-active

Évolution des revenus locatifs (M€)





Revenus locatifs du T1 2024 : +6,7% à 7,3 M€

- ⇒ Revenus locatifs du T1 2024 : +6,7% à 7,3 M€
- ⇒ Taux d'occupation physique global au 31 mars 2024 : 92,93%, contre 94,06% au 31 décembre 2023



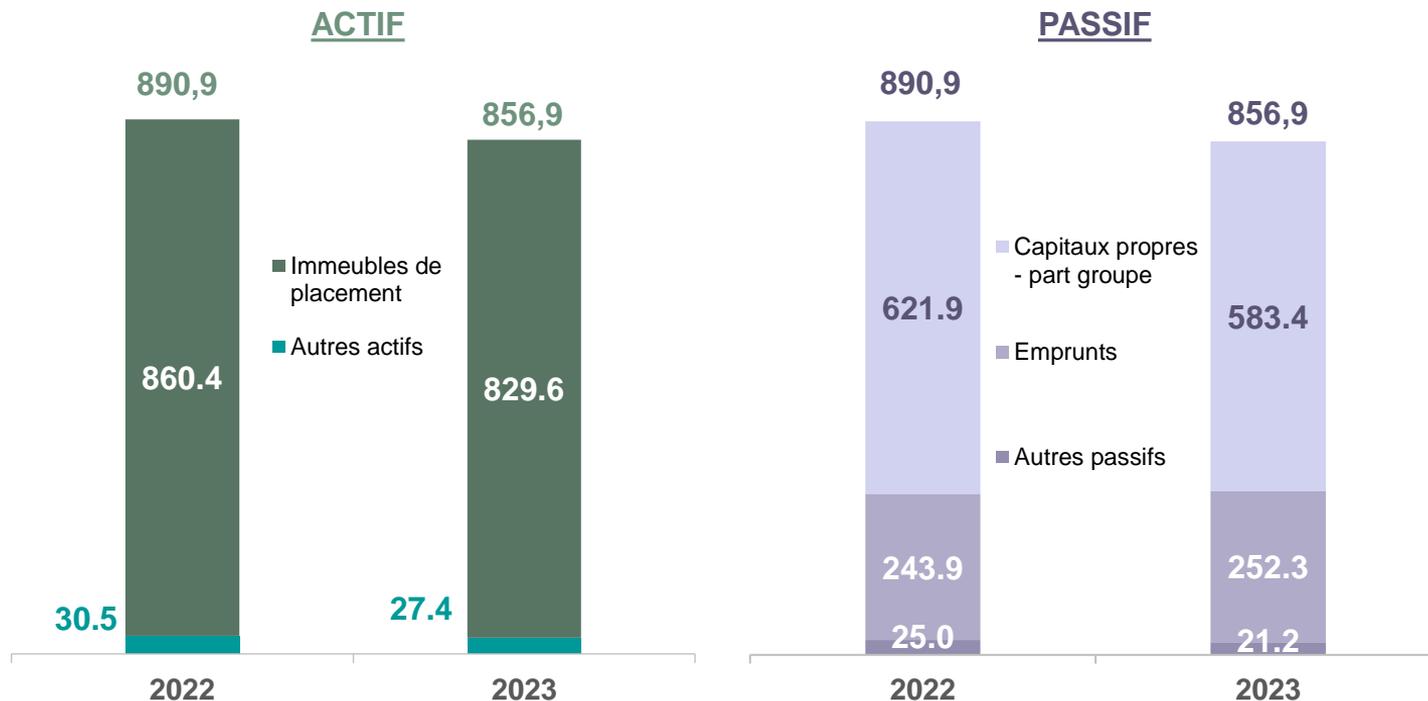


Compte de résultat 2023

<i>En milliers d'euros</i>	2023	2022
Revenus locatifs	27 639	25 676
Résultat opérationnel courant	28 232	21 892
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>-43 493</i>	<i>21 528</i>
Résultat opérationnel	-15 261	43 305
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-5 594</i>	<i>-3 793</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>-5 182</i>	<i>4 976</i>
<i>Ajustement des valeurs des actifs financiers</i>	<i>156</i>	<i>-124</i>
Résultat net Part du Groupe	-26 112	43 837
Cash-flow courant hors variation du BFR	22 392	18 129



Bilan simplifié au 31 décembre 2023 et 2022 (M€)

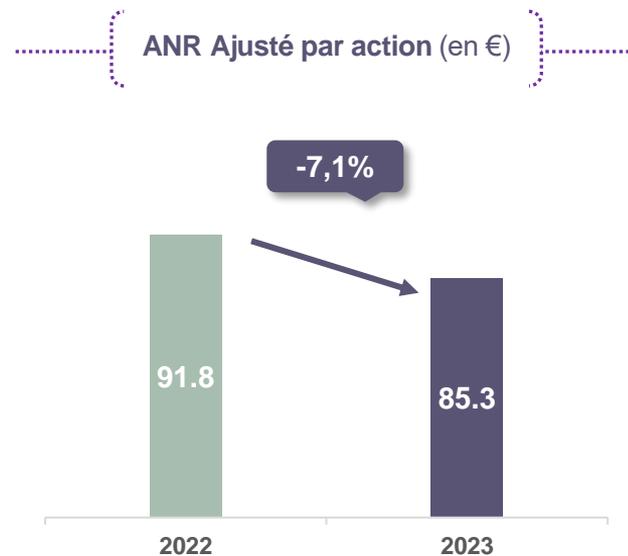




Évolution de l'ANR au 31 décembre 2023

⇒ Evolution de l'ANR Ajusté sur 12 mois :
-5,4% à 584,5 M€

	31.12.2023	31.12.2022	Var.
ANR Ajusté (en M€)	584,5	617,9	-5,4%
Nombre d'actions	6 855 770	6 733 655	
ANR Ajusté par action (€)	85,25	91,76	-7,1%





Optimisation de l'endettement :

- ◆ Dette financière nette au 31.12.2023 = **252,7 M€**
 - Mise en place d'un **nouveau financement de 95 M€**
- ◆ Dette couverte à taux fixe (ou couverte par des swaps) à **85,14%** au 31.12.2023
 - **Maintien du ratio de couverture de taux** avec la signature de nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts

	31.12.2023	31.12.2022	Covenant
LTV ⁽¹⁾ (Dette financière nette / valeur du patrimoine) droits inclus	27,82%	25,32%	<=50%
ICR ⁽²⁾ (Résultat opérationnel courant / coût de l'endettement net)	5,05	5,77	>=2

⁽¹⁾ LTV : Loan To Value

⁽²⁾ ICR : Interest Coverage Ratio



Une structure financière solide et largement sécurisée



Maintien du ratio de couverture de taux (très supérieur à 2)



Un dividende en très forte progression

⇒ Proposition de distribution 2024* de 2,01 € par action :



⇒ Un montant total de 13,78 M€ à distribuer

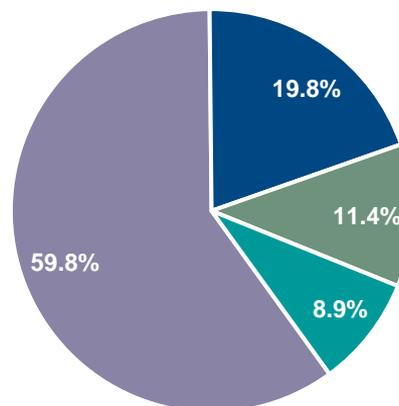
⇒ Mise en paiement :

◆ le 6 juin 2024

(*) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 14.05.2024



Structure de l'actionnariat au 10.03.24 (en % du capital)



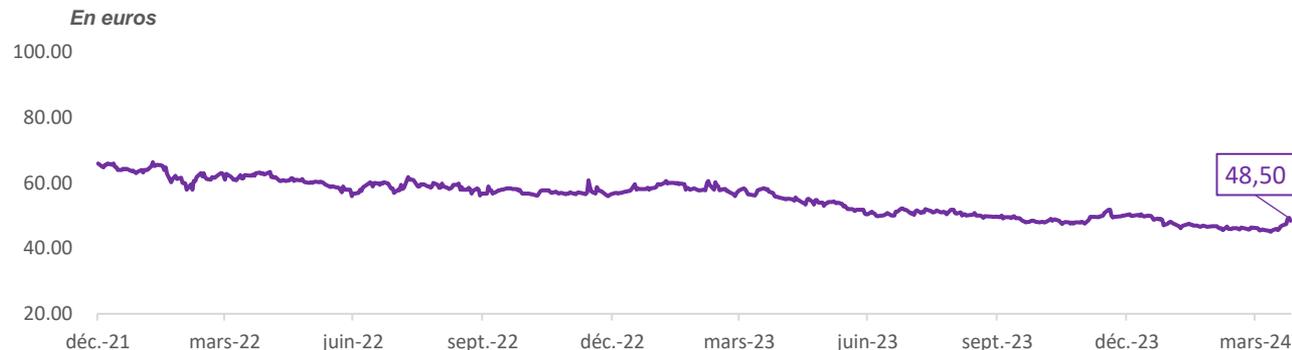
- Groupe familial Dassault
- Peugeot Invest Assets
- Groupe familial Henri Seydoux
- Public et auto-contrôle



Évolution du cours de bourse d'Immobilier Dassault au 25.04.2024

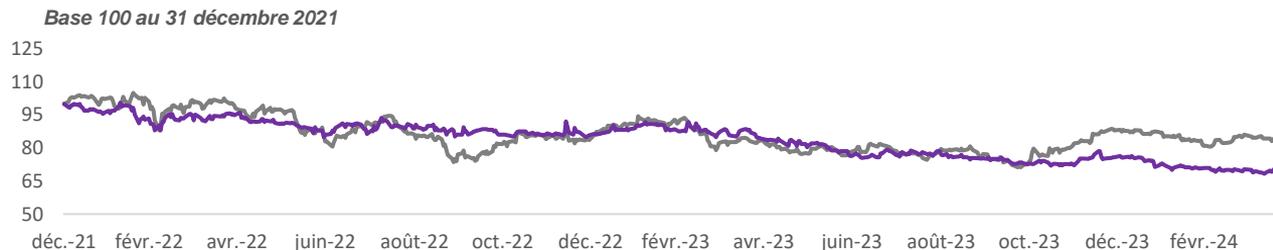
Décote du cours de bourse / ANR ajusté au 25.04.2024 : 43,1%
(cours de bourse de 48,5 € au 25.04.2024)

== Performance boursière : -26,5% (entre 31.12.2021 et 25.04.2024), stable depuis le 31.12.2023



- ◆ ISIN : FR0000033243 **IMDA** LISTED Euronext
- ◆ Mnémonique : IMDA
- ◆ Cours (25.04.2024) : 48,5 €
- ◆ Maxi (2023) : 60,6 €
- ◆ Mini (2023) : 47,5 €

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



Indice IEIF SIIC France*
Immobilier Dassault

* Source : site web de l'IEIF
(A partir du 01.03.2023, l'indice Euronext IEIF SIIC France n'est plus disponible sur le site Euronext).



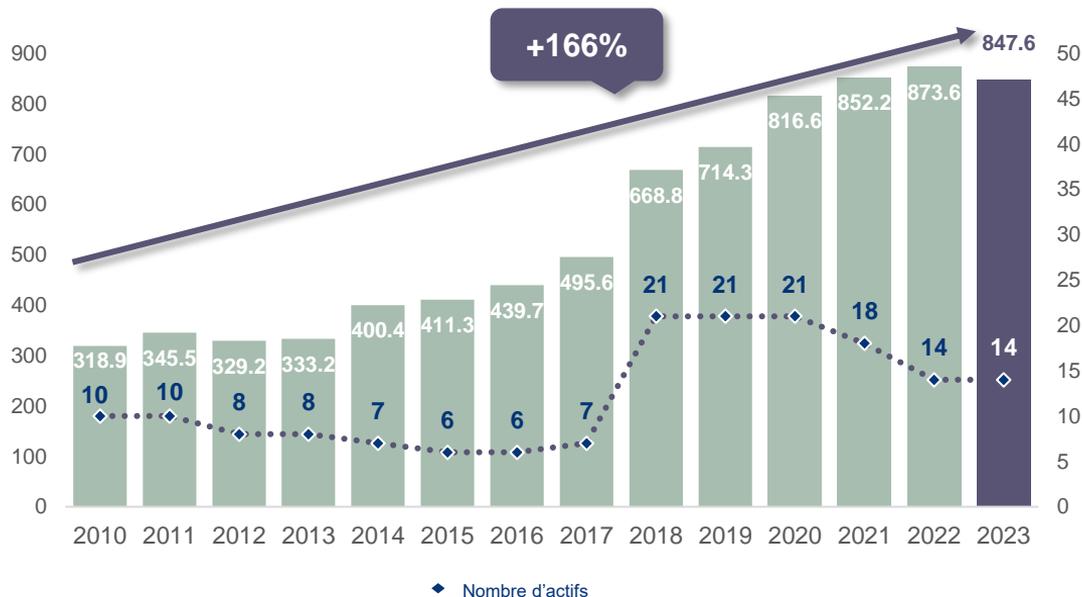
Progression de la valeur globale du patrimoine sur 14 ans : +166%

Valeur du patrimoine (M€)

⇒ Juste valeur au 31.12.2023
(hors droits) :
847,6 M€

⇒ Evolution de la valeur globale du
patrimoine sur 1 an :
-3,0%

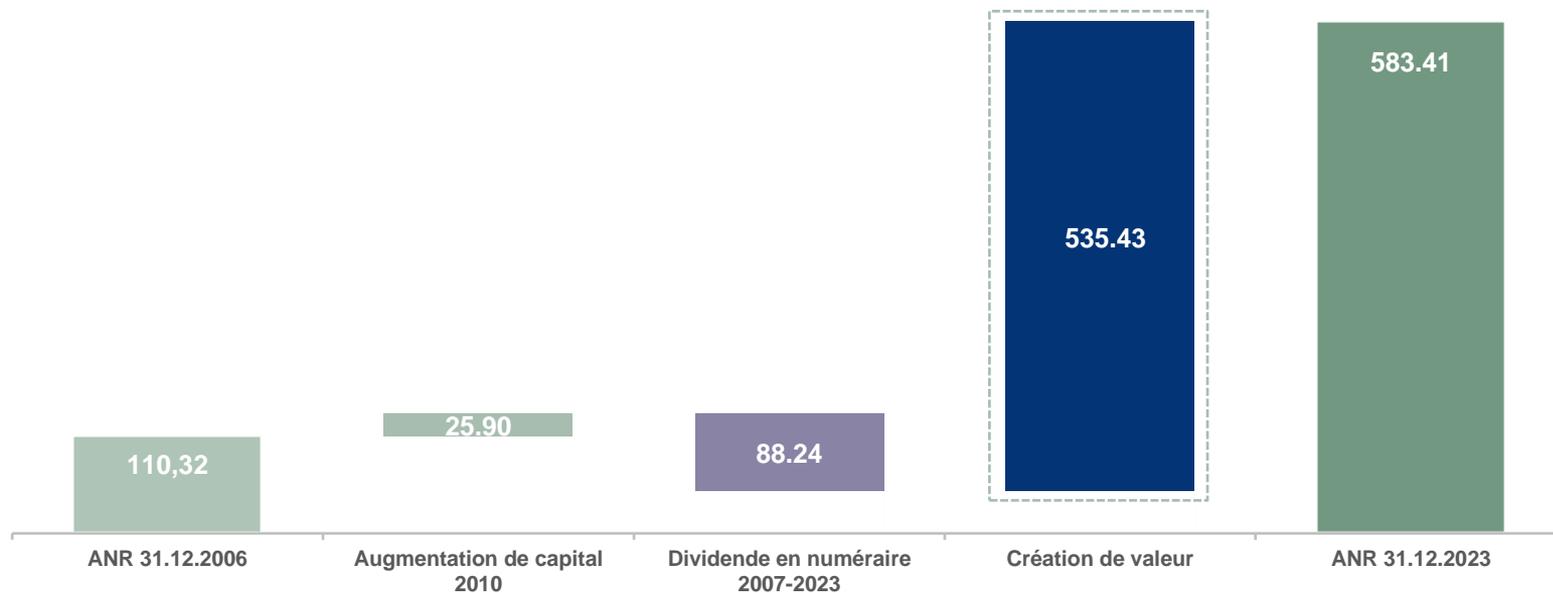
⇒ Depuis l'initiation de la nouvelle stratégie
en 2010 (à périmètre courant) :
+166%



Des fondamentaux solides et résilients dans un contexte haussier de taux



Variation de l'ANR (hors droits)
entre le 31.12.2006 et le 31.12.2023 (en M€)





⇒ Perspectives immédiates

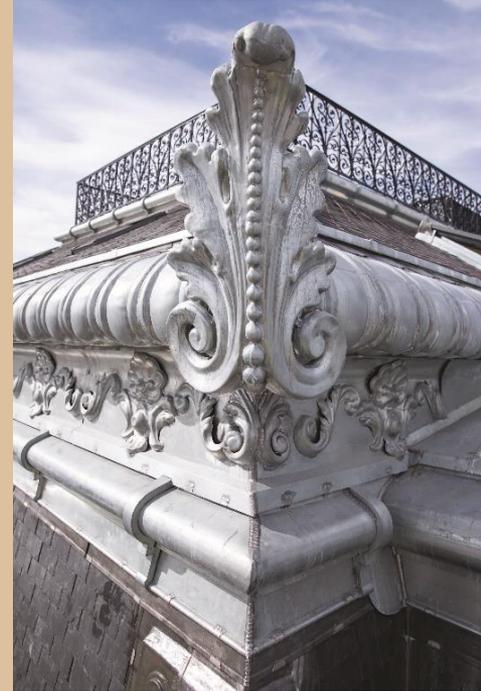
- ◆ **Poursuite de la politique d'investissement centrée sur des actifs « prime » parisiens**
- ◆ **Maintien d'une politique d'acquisition sélective dans un contexte de décompression des taux de rendement**

⇒ Stratégie à moyen et long termes

- ◆ **Une stratégie d'asset management dynamique afin de :**
 - Générer de la valeur à moyen et long termes
 - Maintenir le rendement du patrimoine au meilleur niveau



Vote des actionnaires





PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Cette résolution consiste à approuver les comptes de l'exercice 2023 qui vous ont été présentés.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Cette résolution consiste à approuver les comptes consolidés de l'exercice 2023 qui vous ont été présentés.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat 2023 et distribution de dividendes

Cette résolution a pour objet

- **d'affecter une portion du bénéfice de l'exercice à la réserve légale**
- **de proposer la distribution d'un dividende de 2,01 € par action prélevé sur le solde du bénéfice majoré du report à nouveau et d'autres réserves.**

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

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



≡ CINQUIEME RESOLUTION

Conventions règlementées

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



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ SIXIEME 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 2023.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ SEPTIEME 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 2023.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ HUITIEME 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 2023 présenté dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ NEUVIEME 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 2023 et présenté dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ DIXIEME RESOLUTION

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Il vous est proposé dans cette résolution de fixer à 110.000 € 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



⇒ ONZIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé dans cette résolution

- **de constater l'arrivée à échéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Laurent Dassault et**
- **de renouveler ce mandat pour une durée de 6 ans**



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ DOUZIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé dans cette résolution

- **de constater l'arrivée à échéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Thierry Dassault et**
- **de renouveler ce mandat pour une durée de 6 ans**



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ TREIZIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé dans cette résolution

- **de constater l'arrivée à échéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de la société PEUGEOT INVEST ASSETS représentée par Monsieur Christian Peugeot et**
- **de renouveler ce mandat pour une durée de 6 ans**



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ QUATORZIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé dans cette résolution

- **de constater l'arrivée à échéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Benoit Fournial et**
- **de renouveler ce mandat pour une durée de 6 ans**



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ QUINZIEME RESOLUTION

Echéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Marie-Hélène Habert-Dassault et nomination en remplacement de Groupe Industriel Marcel Dassault

Il vous est proposé dans cette résolution

- de constater l'arrivée à échéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Marie-Hélène Habert-Dassault et
- de nommer en remplacement la société GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT représentée par Madame Aurélie Habert pour une durée de 6 ans



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ SEIZIEME RESOLUTION

Echéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adrien Dassault et nomination en remplacement de Monsieur Vincent Dassault

Il vous est proposé dans cette résolution

- de constater l'arrivée à échéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Adrien Dassault et
- de nommer en remplacement Monsieur Vincent Dassault pour une durée de 6 ans



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Echéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Stéphanie Casciola et nomination en remplacement de Madame Florence Dourdet-Franzoni

Il vous est proposé dans cette résolution

- de constater l'arrivée à échéance du mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Stéphanie Casciola et
- de nommer en remplacement Madame Florence Dourdet-Franzoni pour une durée de 6 ans



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ DIX-HUITIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Il vous est proposé dans cette résolution

- de constater l'arrivée à échéance du mandat de Commissaire aux comptes de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et
- de renouveler ce mandat pour une durée de 6 ans



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



⇒ DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Echéance du mandat de Commissaire aux comptes de MAZARS et nomination en remplacement de BM&A

Il vous est proposé dans cette résolution

- **de constater l'arrivée à échéance du mandat de Commissaire aux comptes de MAZARS et**
- **de nommer en remplacement BM&A pour une durée de 6 ans**



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ VINGTIEME 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 maximum 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



≡ VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

Modification de l'article 12 des statuts

Cette résolution consiste à modifier l'article 12 des statuts afin de porter la limite d'âge des membres du Directoire de 65 ans à 70 ans.



PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

Modification de l'article 16 des statuts

Cette résolution consiste à modifier l'article 16 des statuts afin que la limite d'âge que ne doit pas dépasser la proportion du tiers du Conseil de surveillance soit portée de 70 ans à 75 ans.



PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Prorogation de la durée de la Société et modification corrélative de l'article 5 des statuts

Cette résolution consiste à proroger la durée de la Société de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la présente Assemblée Générale et modifier l'article 5 des statuts en conséquence.



PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE



≡ VINGT-QUATRIEME 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.