

Communiqué de presse

Chambellay, le 25 septembre 2026

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2026

- Premier semestre 2026 : croissance des revenus consolidés +6,4 %
- Poursuite du désendettement : LTV ramenée à 48 %
- Ajustement prudent de la valeur du patrimoine, qui pèse sur le résultat net
- ANR de 24,63 € par action

Nicolas Ramé, Directeur Général de FSDV, commente ces résultats semestriels :

« Dans un marché immobilier exigeant, ce semestre démontre la pertinence de notre modèle intégré : la croissance de B'CoWorker et de CIR PREFA vient soutenir des revenus fonciers stables, tandis que nous poursuivons avec discipline la rotation de notre patrimoine et notre désendettement. Nous avons fait le choix de la lucidité sur les valeurs, dans un souci de cohérence avec le marché. Avec une LTV ramenée à 48 %, aucun refinancement à prévoir et un carnet de commandes solide, FSDV aborde le second semestre avec des fondamentaux robustes. »

CHIFFRES CLÉS DU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€)	30/06/26	30/06/25	VAR.
Revenus nets consolidés	37,8	35,5	+6,4 %
dont Foncière	30,2	29,7	+1,9 %
dont Coworking	3,4	2,9	+18,5 %
dont Construction	4,2	3,0	+40,2 %
EBITDA avant cessions et réévaluations	22,3	25,2	-11 %
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	(10,2)	(2,4)	-318%
Résultat opérationnel	12,4	18,2	-32 %
Résultat net de l'ensemble consolidé	1,2	12,0	-90%
Résultat net part du groupe	0,9	10,1	-91%

Le Conseil d'administration de FSDV (ISIN : FR0000031973), industriel de l'immobilier intégré présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur (foncière, coworking et construction hors site), a arrêté lors de sa réunion du 25 septembre 2026 les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2026¹.

Dans un environnement macroéconomique toujours instable et un marché de la relocation atone, FSDV signe un premier semestre 2026 marqué par **la progression de ses revenus consolidés**, tirée par ses activités de diversification, **la poursuite de son désendettement et un ajustement de valeur assumé de son patrimoine**, dans une approche réaliste face à la pression sur les taux de capitalisation.

Des revenus consolidés en hausse de 6,4% portés par la diversification

Au premier semestre 2026, les revenus nets consolidés de FSDV s'établissent à 37,8 M€, en progression de 6,4 % par rapport au premier semestre 2025 (35,5 M€).

Les revenus de la **Foncière** (BMG Foncière) sont quasi stables à 30,2 M€ (+1,9 %). Ils intègrent un chiffre d'affaires locatif net de 29,4 M€, en léger retrait de 0,8 %, ainsi que 0,8 M€ de revenus issus de la vente d'immeubles en stock. L'évolution des loyers traduit un marché locatif difficile : les nouveaux baux signés (+2,3 M€) et les loyers issus des acquisitions et constructions (+1,6 M€) compensent en partie les départs de locataires (-3,6 M€), les renégociations (-1,1 M€) et l'effet des cessions (-1,3 M€).

Les revenus du **Coworking** (B'CoWorker) progressent de 18,5 % à 3,4 M€. Le réseau poursuit son développement avec l'ouverture de deux nouveaux centres au semestre, à Canéjan (sud-ouest de Bordeaux) et au sud de la métropole lilloise, et compte désormais 25 sites en France.

Les revenus de la **Construction** hors site (CIR PREFA) bondissent de 40,2 % à 4,2 M€, grâce à une augmentation du volume de chantier hors groupe. L'entreprise, qui poursuit sa restructuration et a considérablement renforcé son carnet de commandes, a livré au semestre « Cantepark » et « Maison Groupama » à Albi ainsi que « Le Mona » à Pessac (3 500 m² de bureaux). Le parking à étages de Naval Group à Cherbourg sera réceptionné au second semestre.

Un résultat net impacté par l'ajustement de valeur du patrimoine

L'EBITDA avant cessions et réévaluations s'établit à 22,3 M€ (-11 %). Le résultat opérationnel ressort à 12,4 M€ (-32 %), principalement sous l'effet du solde net des ajustements de valeur des immeubles (-10,2 M€, contre -2,4 M€ au premier semestre 2025). Les cessions d'actifs dégagent un résultat de 0,4 M€.

Le coût de l'endettement financier net est quasi-stable à -11,4 M€ (-11,0 M€ au 30 juin 2025), malgré la comptabilisation de 1,3 M€ de frais résiduels liés au remboursement de l'emprunt in fine de l'immeuble « Imaginarium » à Wasquehal. Les autres produits financiers reculent à 0,3 M€ (2,0 M€ au premier semestre 2025).

¹ Les comptes semestriels consolidés résumés ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

Après une charge d'impôt quasi nulle (contre un produit de 2,8 M€ au premier semestre 2025), le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 1,2 M€ et le résultat net part du groupe à 0,9 M€.

Un patrimoine de 872 m€ et une rotation active des actifs

Au 30 juin 2026, le patrimoine de BMG Foncière est constitué de 157 actifs répartis sur l'ensemble du territoire national, pour une valeur d'expertise de 872 M€ : 149 immeubles de placement (863 M€) et 8 immeubles destinés à la vente (9 M€).

Le Groupe a fait le choix d'un ajustement d'environ 10 M€ de la valeur de son patrimoine. Cette décision traduit une approche réaliste et responsable face à la pression exercée sur les taux de capitalisation, en cohérence avec le marché.

Poursuivant l'optimisation de son parc, FSDV a cédé onze actifs au premier semestre pour un montant global de 17,3 M€ (43 600 m²) et a acquis un actif de bureaux et d'activités d'environ 2 500 m² à Entzheim (Bas-Rhin) pour 1,8 M€.

Le taux d'occupation financier s'établit à 94 % (96 % au 31 décembre 2025), sous l'effet de départs de locataires non encore compensés par de nouvelles commercialisations. Le taux de rendement effectif du patrimoine demeure élevé à 7,4 % (7,6 % au 31 décembre 2025).

Poursuite du désendettement et structure financière sécurisée

Au cours du semestre, le Groupe a levé 39 M€ de financements, dont 36 M€ sur 15 ans pour le refinancement de l'immeuble « Imaginarium » à Wasquehal auprès d'un pool bancaire, et remboursé 58 M€ de dette bancaire. Au 30 juin 2026, les emprunts auprès des établissements de crédit s'élèvent à 440,3 M€ pour une trésorerie de 20,5 M€.

Le ratio LTV s'améliore de 2 points à 48 % (50 % au 31 décembre 2025). La part de la dette à taux fixe ou couverte progresse à 82 % (74 % au 31 décembre 2025) et le coût moyen de la dette s'établit à 4,29 %. Aucun refinancement n'est à prévoir sur la dette existante.

INDICATEURS CLÉS	30/06/26	31/12/25	31/12/24
Ratio LTV	48 %	50 %	46 %
Taux d'occupation financier	94 %	96 %	96 %
Taux de rendement effectif	7,4 %	7,6 %	7,3 %
Actif net réévalué (M€)	355,6	358,0	332,1

L'actif net réévalué s'établit à 355,6 M€, en léger repli de 1 % sur six mois, après la distribution de 0,28 € par action (4,0 M€) prélevée sur la prime d'apport et mise en paiement le 9 juin 2026. Il ressort à 24,63 € par action.

Mouvements sur le capital : élargissement du flottant

Au 30 juin 2026, le Groupe a été informé de la cession de 1,56% du capital par voie d'un reclassement d'actions en bloc hors marché acquises notamment par Fideas Capital. A l'issue de cette opération le flottant a été porté à 2,18%.

Évènements postérieurs à la clôture

Depuis le 30 juin 2026, le Groupe a poursuivi sa politique d'arbitrages avec la signature de plusieurs cessions (terrain à Tarbes, lot d'immeuble à Croix, locaux d'activité à Ormes et deux lots aux Pennes-Mirabeau) et a signé l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Poitiers, destiné au développement de B'CoWorker.

Depuis le 1er septembre 2026, le titre FSDV est coté en continu sur Euronext Paris, ce qui améliore sa liquidité et sa visibilité auprès des investisseurs.

Perspectives

Le second semestre 2026 s'inscrit dans un environnement toujours instable (tensions géopolitiques, pression inflationniste sur les taux d'intérêt, approche d'une échéance électorale), qui incite les entreprises à la prudence dans leurs décisions immobilières.

- **Foncière** : face aux départs de locataires, le Groupe s'appuie sur B'CoWorker et le bureau opéré pour accompagner la relocation du patrimoine ; les ventes à utilisateurs, dont le rythme se maintient, constituent un second relais.
- **Coworking** : le Groupe entend maintenir au second semestre une croissance comparable à celle du premier (+18,5 %), portée par de nouvelles ouvertures et le site de Poitiers.
- **Construction** : la complexité de certains chantiers a pesé sur le premier semestre ; ce caractère conjoncturel et un carnet de commandes solide laissent présager une amélioration du résultat au second semestre.
- **Désendettement** : l'amortissement naturel de la dette continuera de réduire les charges d'intérêt ; le Groupe s'autoéquilibre et poursuit son désendettement au fil du temps.

Le rapport financier semestriel 2026 de FSDV est disponible sur son site internet <https://fsdv.fr/investisseurs/>

À propos de FSDV

Le Groupe FSDV, industriel de l'immobilier développe une stratégie innovante et intégrée au service des entreprises et des territoires.

À la croisée de la performance environnementale et de l'évolution des usages du bâtiment, FSDV intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : depuis l'acquisition du foncier jusqu'à la gestion locative, la location d'espaces de travail, en passant par la conception, la construction et l'animation des lieux.

Son modèle repose sur trois métiers complémentaires :

1. **BMG Foncière**, qui gère un patrimoine d'environ 800 000 m² répartis sur 157 sites et développe des projets neufs ou requalifiés ;
2. La construction hors site, portée par **CIR PREFA**, filiale experte en préfabrication béton depuis 70 ans ;
3. Le coworking et les bureaux opérés, avec la marque **B'CoWorker**, présente dans 25 sites en France, proposant des solutions flexibles et clés en main.

Présent dans la plupart des régions métropolitaines, le groupe s'appuie sur un important maillage territorial, avec des implantations à Bordeaux (Le Spi, Le Bridge), Sophia-Antipolis (Arcole), Lille (Imaginarium), Marseille (Parc de la Renardière), Strasbourg (Le Twins), ou encore Angers (Le Trigone).

Euronext Paris – Compartiment B – ISIN : FR0000031973 – Mnémonique : FSDV

Plus d'informations : www.fsdv.fr

Contacts presse

Image7

- Nathalie Feld – 06 30 47 18 37 – nfeld@image7.fr
- Anatole Flahault – 01 53 70 74 26 – aflahault@image7.fr

Contacts investisseurs

FSDV

- Cédric d'Arras, CFO – 02 41 21 01 70 – finance@fsdv.fr

Image7

- Laurent Poinot – 01 53 70 74 77 – lpoinot@image7.fr