

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats annuels 2023

- Revenus locatifs en hausse de 7,6%, à 27,6 M€
- Cash-flow courant en progression de 23,5%, à 22,4 M€
- ANR ajusté par action de 85,3 € contre 91,8 € à fin 2022, en raison de l'ajustement à la baisse de la valeur des immeubles de placement
- Proposition d'un dividende de 2,01 € par action, entièrement en numéraire

**Paris, le 8 mars 2024, 18h00 (CET) :**

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes consolidés audités au 31 décembre 2023, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 8 mars 2024.

#### Évènements marquants de l'année 2023

Au cours de l'exercice 2023, Immobilière Dassault a poursuivi les travaux de rénovation de ses actifs, en particulier 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>), pour un montant total investi s'élevant à 12,8 M€.

Le Groupe a ainsi continué à développer un portefeuille attractif et de grande qualité dans les quartiers prime de Paris qui lui confère des fondamentaux solides et résilients dans un contexte haussier des taux.

#### Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
<b>Revenus locatifs</b>	<b>27 639</b>	25 676
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>28 232</b>	21 892
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	-43 493	21 528
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-15 261</b>	43 305
<i>Coût de l'endettement net</i>	-5 594	-3 793
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	-5 182	4 976
<i>Ajustement des valeurs des actifs financiers</i>	156	-124
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>-26 112</b>	43 837
<b>Cash-flow courant hors variation BFR<sup>1</sup></b>	<b>22 392</b>	18 129

<sup>1</sup> Voir glossaire en annexe.

<i>En millions d'euros</i>	<b>2023</b>	2022
<b>Capitaux propres – part groupe</b>	<b>583,4</b>	621,9
<b>Valeur du patrimoine (hors droits)<sup>1</sup></b>	<b>847,6</b>	873,6
<b>ANR Ajusté<sup>1</sup> (hors droits) par action en euros</b>	<b>85,3</b>	91,8

- Au cours de l'exercice 2023, les revenus locatifs se sont élevés à 27,6 M€, en progression de +7,6% par rapport à l'exercice 2022. A périmètre constant, les revenus annuels progressent de +8,3%, portés principalement par l'évolution favorable des indices de révision des loyers et la signature de nouveaux baux en 2022, ayant pris plein effet en 2023.
- Le résultat opérationnel courant progresse de +29% par rapport à fin 2022, à 28,2 M€.
- Le résultat opérationnel ressort négatif, à -15,3 M€, impacté par l'ajustement défavorable des valeurs du patrimoine immobilier (-43,5 M€), en raison de la pression sur les taux de capitalisation retenus par les évaluateurs et dont l'effet sur la valeur des actifs demeure néanmoins modéré (-3%) au regard du marché en général.
- Le coût de l'endettement s'élève à 5,6 M€.
- Le résultat net part Groupe s'établit à -26,1 M€ au 31 décembre 2023.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR ressort à 22,4 M€ pour l'exercice 2023, en hausse de plus de 23% par rapport au 31 décembre 2022.

### **Dividendes**

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 14 mai 2024, la distribution d'un dividende en numéraire de 2,01 € par action.

### **Patrimoine**

Au 31 décembre 2023, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 14 actifs principalement situés dans les quartiers « prime » parisiens. Sa valeur hors droits est évaluée à 847,6 M€ au 31 décembre 2023, contre 873,6 M€ au 31 décembre 2022. Cette baisse résulte essentiellement des taux de capitalisation retenus par les experts indépendants et demeure modérée (-3%) au regard du marché en général, démontrant la résilience du patrimoine du Groupe, soutenue par la qualité de ses principaux locataires.

Le taux d'occupation du patrimoine s'élève à 94,06% au 31 décembre 2023, contre 92,82% au 31 décembre 2022. Cette progression fait suite à la signature de nouveaux baux post-travaux, la vacance locative étant volontairement maintenue sur les immeubles et lots de copropriété en restructuration notamment au 16 rue de la Paix (Paris 2<sup>ème</sup>), dont la livraison est prévue au second semestre 2024.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 583,4 M€ au 31 décembre 2023, contre 621,9 M€ au 31 décembre 2022, cette baisse reflétant notamment l'ajustement des valeurs des immeubles de placement et la distribution de dividende.

L'ANR Ajusté hors droits s'établit à 85,3 € par action au 31 décembre 2023, contre 91,8 € au 31 décembre 2022.

Le cours de l'action s'est établi à 50 € au 31 décembre 2023, faisant ressortir une décote de 41,4% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

### **Structure financière solide**

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres d'Immobilière Dassault reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où tous les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan et s'élèvent, en part groupe, à 583,4 M€, contre 621,9 M€ au 31 décembre 2022.

La dette financière nette ressort à 252,7 M€ au 31 décembre 2023, libellée à 85,14% en taux fixe ou couverte par des swaps. Le Groupe a mis en place un nouveau financement de 95 M€ à taux variable sur 1 an pour anticiper les échéances de contrats à venir, et signé de nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts dans l'optique de maintenir le ratio de couverture de taux.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'établit à 5,05 au 31 décembre 2023, contre 5,77 au 31 décembre 2022, un niveau très supérieur au ratio de référence de 2,00.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 27,82% de la valeur du patrimoine (droits inclus), comparé à 25,32% au 31 décembre 2022, demeurant largement en-dessous de la limite des 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

### **Perspectives**

Après une année 2023 marquée par la finalisation de la majorité des travaux de rénovation, Immobilière Dassault entend poursuivre une politique d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces sur les meilleures adresses parisiennes, tout en maintenant une grande sélectivité du fait de la décompression des taux de rendement.

Immobilière Dassault poursuivra également une stratégie d'asset management dynamique afin de continuer à générer de la valeur à moyen et long termes et maintenir le rendement de son patrimoine au meilleur niveau.

**Prochain communiqué : revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2024**  
**Le 22 avril 2024**

### **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 31 décembre 2023, le patrimoine était composé de 14 actifs d'une valeur totale s'élevant à 847,6 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