

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats semestriels 2024

- Revenus locatifs en hausse de +7,4% à 14,8 M€
- Cash-flow courant à 9,3 M€
- ANR ajusté par action à 84,53 € par action

Paris, le 25 juillet 2024, 18h00 (CEST) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels¹ au 30 juin 2024, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 25 juillet 2024.

Évènements marquants du 1^{er} semestre 2024

Au cours du 1^{er} semestre 2024, Immobilière Dassault a continué la politique de revalorisation de son portefeuille avec la poursuite des travaux de restructuration et de rénovation de ses immeubles, notamment au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}) et 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), et la renégociation de certains baux. Les travaux de l'immeuble du 61 rue de Monceau (Paris 8^{ème}) ont été réceptionnés au mois de juin 2024.

A fin juin, la société C.P.P.J (détenue à plus de 95% par Immobilière Dassault) a acquis des parts complémentaires de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, pour un montant de 8,6 M€, portant sa détention à 35,38% (contre 14,57% précédemment). Cette dernière est en conséquence consolidée par mise en équivalence dans les comptes semestriels 2024.

Au mois de juin 2024, Immobilière Dassault a distribué à ses actionnaires un dividende de 2,01 € par action en numéraire, représentant un total de 13,8 M€.

Résultats semestriels consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2024	S1 2023
Revenus locatifs	14 816	13 798
Résultat opérationnel courant	13 106	12 112
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	-1 304	-6 085
Résultat opérationnel	11 802	6 027
<i>Coût de l'endettement net</i>	-3 980	-2 348
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	+1 148	-1 025
<i>Ajustement des valeurs des actifs financiers</i>	-	27
<i>Quote-part dans le résultat des entreprises associées (*)</i>	859	0
Résultat net part du Groupe	9 971	2 599
Cash-flow courant hors variation BFR²	9 322	9 389

(*) dont écart acquisition négatif (846 K€)

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

² Voir glossaire en annexe

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2024	31.12.2023
Capitaux propres – part groupe	579,6	583,4
Valeur du patrimoine (hors droits)²	860,9	847,6
ANR Ajusté² (hors droits) par action en euros	84,53	85,25

- Les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2024 s'élèvent à 14,8 M€, en progression de 7,4% par rapport à l'année précédente. Cette progression résulte de l'évolution favorable des indices de révision des loyers et de la renégociation de baux.
- Le résultat opérationnel courant s'améliore de +8% à 13,1 M€ et le résultat opérationnel ressort à 11,8 M€ au 30 juin 2024, en forte progression par rapport aux 6 M€ au 30 juin 2023.
- Après la 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^{er} semestre 2024 ressort à 10 M€, contre 2,6 M€ au premier semestre 2023.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR ressort à 9,3 M€, stable par rapport au 30 juin 2023.

Patrimoine

Au 30 juin 2024, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 14 actifs, situés dans les quartiers « prime » de Paris. Sa valeur hors droits est évaluée à 860,9 M€ contre 847,6 M€ au 31 décembre 2023. En dépit de la pression sur les taux de capitalisation, l'emplacement premium des immeubles, les travaux de rénovation et la solidité des principaux locataires ont permis de soutenir la valeur du patrimoine à la hausse (+1,5%), attestant de sa qualité intrinsèque.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 92,93% au 30 juin 2024 contre 94,06% au 31 décembre 2023. Cette vacance locative est volontairement maintenue sur l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 8^{ème}) en phase de restructuration, ainsi que sur l'immeuble situé rue Chauchat (Paris 9^{ème}) partiellement en rénovation.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 30 juin 2024, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 579,6 M€ contre 583,4 M€ au 31 décembre 2023.

L'ANR Ajusté hors droits s'élève à 84,53 € par action au 30 juin 2024, contre 85,25 € au 31 décembre 2023.

Le cours de l'action au 28 juin 2024 s'établit à 45 €. Il a été impacté par un marché perturbé en raison du contexte politique en France.

Structure financière solide

Au 30 juin 2024, 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 579,6 M€ contre 583,4 M€ au 31 décembre 2023.

La dette financière nette de la société ressort à 267,7 M€ au 30 juin 2024, en hausse nette de 14,9 M€ par rapport au 31 décembre 2023, consécutive au financement des travaux sur les immeubles (5,5 M€), l'acquisition des parts de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré (8,6 M€) et la distribution de dividendes en numéraire (13,8 M€). Elle est libellée à 85% en taux fixe ou couverte par des swaps.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 29,01% de la valeur du patrimoine (droits inclus), comparé à 27,82% au 31 décembre 2023, 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 3,29 au 30 juin 2024 contre 5,05 au 31 décembre 2023, largement supérieur au ratio de référence de 2,00.

Perspectives

La stratégie d'asset management d'Immobilier Dassault restera dynamique et centrée sur la revalorisation de son patrimoine et le maintien de son rendement au meilleur niveau à moyen et long termes.

La Société poursuivra les travaux de rénovation nécessaires tout en restant attentive aux opportunités qui pourraient se présenter dans les meilleures adresses parisiennes et en maintenant une grande sélectivité du fait de la décompression des taux de rendement et de la forte compétitivité sur le segment des actifs prime.

Prochain communiqué : revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2024 Le 12 novembre 2024

Annexe : glossaire

Cash-flow courant	Flux nets de trésorerie générés par l'activité.
Cash-flow courant hors variation du BFR	Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement.
Valeur du patrimoine	Total du patrimoine immobilier au bilan consolidé.
Droits	Droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du Groupe.
Loan To Value (LTV)	Ratio de couverture de la dette : Dette financière nette / valeur du patrimoine droits inclus.
Interest Coverage Ratio (ICR)	Ratio de couverture du service de la dette : Résultat opérationnel courant / Coût de l'endettement financier net.
ANR Ajusté	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)

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 2024, le patrimoine était composé de 14 actifs d'une valeur totale s'élevant à 860,9 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

NewCap

Communication financière

Emmanuel Huynh

dassault@newcap.eu

Tél. : 01 44 71 94 94