

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2024

- Revenus locatifs en hausse de 7,7% à 29,8 M€
- Cash-flow courant à 18,4 M€
- ANR ajusté par action de 87,5 € contre 85,3 € à fin 2023
- Proposition d'un dividende de 2,08 € par action, entièrement en numéraire

Paris, le 5 mars 2025, 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 2024, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 5 mars 2025.

Évènements marquants de l'année 2024

Au cours de l'exercice 2024, Immobilière Dassault a poursuivi la politique de revalorisation de son patrimoine, notamment à travers la conduite de projets de rénovation, d'amélioration environnementale et de négociations locatives. Les travaux de restructuration de l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}) se sont achevés en fin d'année 2024 pour s'élever à 6,6 M€, l'investissement total représentant 24 M€ à l'achèvement. La commercialisation des surfaces est en cours et a donné lieu à la signature d'un premier bail début janvier 2025.

Par ailleurs, 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 10,7 M€, portant sa participation à 40,40%. Au total, 25,83% du capital de la SCI a été acquis en 2024, entraînant sa consolidation par mise en équivalence dans les comptes annuels 2024.

Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	2024	2023
Revenus locatifs	29 775	27 639
Résultat opérationnel courant	26 768	28 232
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	10 069	-43 493
Résultat opérationnel	36 837	-15 261
<i>Coût de l'endettement net</i>	-8 539	-5 594
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêt</i>	-1 652	-5 182
Résultat net part du Groupe	27 300	-26 112
Cash-flow courant hors variation BFR¹	18 428	18 554 ²

¹ Voir glossaire en annexe

² Montant retraité de la commission de performance annulée (3,8 M€)

<i>En millions d'euros</i>	2024	2023
Capitaux propres – part groupe	596,9	583,4
Valeur du patrimoine (hors droits)¹	877,1	847,6
ANR Ajusté¹ (hors droits) par action en euros	87,5	85,3

- Au cours de l'exercice 2024, les revenus locatifs se sont élevés à 29,8 M€, en progression de 7,7% par rapport à l'exercice 2023. Celle-ci reste principalement portée par les indices de révision des loyers et la renégociation de certains baux.
- Le résultat opérationnel courant s'établit à 26,8 M€ à comparer à 28,2 M€ à fin 2023 qui intégrait 3,8 M€ de gain d'annulation de commission de performance.
- Le résultat opérationnel ressort à 36,8 M€ en 2024 contre un résultat opérationnel négatif de -15,3 M€ en 2023, ce dernier ayant été impacté par l'ajustement défavorable des valeurs du patrimoine immobilier lié à la pression sur les taux de capitalisation retenus par les évaluateurs au cours de l'exercice passé. En 2024, les valorisations hors droits des immeubles de placement ont bénéficié de l'avancement des travaux et de l'effet favorable des nouveaux accords conclus.
- Après la prise en compte du coût de l'endettement (8,5 M€) et de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêt (-1,7 M€), le résultat net part Groupe s'établit à 27,3 M€ au 31 décembre 2024.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 18,4 M€ en 2024, contre 18,6 M€² en 2023 corrigé de l'annulation de la commission de performance. Cette évolution reflète l'absorption totale de la progression des revenus locatifs par la hausse du coût de financement.

Dividendes

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 13 mai 2025, la distribution d'un dividende entièrement en numéraire de 2,08 € par action.

Patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 14 actifs principalement situés dans les quartiers « prime » parisiens. Sa valeur hors droits est évaluée à 877,1 M€ au 31 décembre 2024, contre 847,6 M€ au 31 décembre 2023. Cette hausse atteste de la qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe et de ses principaux locataires, l'avancée des travaux et des efforts d'asset management réalisés, et ce malgré la pression sur les taux de capitalisation retenus par les experts indépendants qui continue d'affecter la valeur des actifs.

A fin décembre 2024, le taux d'occupation du patrimoine du Groupe s'établit à 92,5%. La vacance locative résiduelle concerne principalement l'immeuble situé au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}), dont la restructuration s'est achevée au mois de décembre 2024 et dont la commercialisation est en cours. Post clôture, à la suite d'une signature d'un premier bail en janvier 2025, le taux d'occupation atteint 93,1%.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 596,9 M€ au 31 décembre 2024, contre 583,4 M€ au 31 décembre 2023, cette hausse reflétant notamment l'ajustement des valeurs des immeubles de placement.

L'ANR Ajusté hors droits s'établit à 87,5 € par action au 31 décembre 2024, contre 85,3 € au 31 décembre 2023.

Le cours de l'action s'est établi à 51,6 € au 31 décembre 2024, faisant ressortir une décote de 41% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

Structure financière solide

Au 31 décembre 2024, 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 du groupe, à 596,9 M€, contre 583,4 M€ au 31 décembre 2023.

La dette financière nette ressort à 265,1 M€ au 31 décembre 2024, libellée à 82,36% en taux fixe ou couverte par des swaps. La Société a mis en place un nouveau financement crédit revolving de 60 M€, à taux variable sur une durée de 3 ans en substitution d'un financement arrivé à échéance, et signé de nouveaux contrats de couverture de taux au cours de l'exercice pour un montant notionnel de 84,51 M€ à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'établit à 3,13 au 31 décembre 2024, contre 5,05 au 31 décembre 2023, un niveau supérieur au ratio de référence de 2,00.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 28,29% de la valeur du patrimoine (droits inclus), comparé à 27,82% au 31 décembre 2023, et s'établit ainsi largement en-dessous de la limite des 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

Perspectives

En 2025, Immobilière Dassault restera dynamique et centrée sur la revalorisation de son patrimoine et l'optimisation de son rendement à moyen et long termes.

Le Groupe poursuivra les travaux de rénovation nécessaires, avec une attention particulière à l'amélioration de l'empreinte environnementale du portefeuille, tout en restant attentif aux opportunités qui pourraient se présenter dans les meilleures adresses parisiennes et en maintenant une grande sélectivité du fait de la forte compétitivité sur le segment des actifs prime.

Gouvernance

Après avoir pris acte de la cessation des fonctions de Monsieur Laurent Dassault comme Membre et Président du Conseil de Surveillance d'Immobilière Dassault, le Conseil de Surveillance a décidé de nommer Monsieur Laurent Dassault Président d'Honneur d'Immobilière Dassault et le remercie pour son engagement personnel pour le développement d'Immobilière Dassault qui a connu une forte croissance de son patrimoine pendant sa présidence.

Le Conseil de Surveillance a nommé Monsieur Thierry Dassault, Vice-Président du Conseil de Surveillance, comme nouveau Président du Conseil de Surveillance d'Immobilière Dassault.

Prochain communiqué : revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2025 Le 18 avril 2025

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'intérêt.

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 31 décembre 2024, le patrimoine était composé de 14 actifs d'une valeur totale s'élevant à 877,1 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

NewCap

Communication financière

Emmanuel Huynh

dassault@newcap.eu

Tél. : 01 44 71 94 94