

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats du 1^{er} semestre 2017

- ANR EPRA : +0,3% à 52,9 € par action
- Revenus locatifs : +1,1% à 8,0 M€
- Cash-flow courant hors variation du BFR : +1,1% à 5,8 M€

Paris, le 14 septembre 2017 :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 07 septembre 2017 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels¹ au 30 juin 2017, qui ont été approuvés par le Conseil de surveillance réuni le 14 septembre 2017.

Faits marquants du 1^{er} semestre 2017

Au cours du semestre, Immobilière Dassault a poursuivi la gestion de son patrimoine de bureaux et de commerces, dans le contexte d'un marché très concurrentiel sur le segment « prime ».

La société a distribué un dividende au titre de l'exercice 2016 de 2,16 € par action, dont 0,96 € sous forme d'un dividende exceptionnel, payé à 93,36% en actions nouvelles au prix de 37,52 € par action.

Résultats consolidés du 1^{er} semestre 2017

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2017	S1 2016
Revenus locatifs	7 988	7 902,4
Résultat opérationnel courant	7 201	7 134,5
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>11 041</i>	<i>21 599,2</i>
Résultat opérationnel	18 242	28 733,7
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-1 395</i>	<i>-1 367,3</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>1 432</i>	<i>-2 647,3</i>
Résultat net	18 274	24 713,6
Cash-flow courant hors variation BFR*	5 835	5 770,0

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Capitaux propres	335,3	324,9
Valeur du patrimoine* (hors droits*)	450,4	439,4
ANR EPRA* - en euros par action	52,86	52,70

- Les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2017 sont en légère augmentation à 8,0 M€ (+1,1%), en raison d'une faible évolution des indices et d'un taux d'occupation du patrimoine proche de 100% depuis le 1^{er} semestre 2016. Les loyers nets ressortent à 7,8 M€, comparables à ceux du 1^{er} semestre 2016.

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

* Voir glossaire en annexe

- Le résultat opérationnel atteint 18,2 M€ contre 28,7 M€ au 30 juin 2016, l'appréciation de la valeur hors droits du patrimoine ayant généré un impact positif sur le résultat de 11 M€ au 30 juin 2017 contre 21,6 M€ au 30 juin 2016.
- Après la prise en compte du coût de l'endettement net, de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts et de l'impôt, le résultat net du 1^{er} semestre 2017 ressort à 18,3 M€, contre 24,7 M€ au 1^{er} semestre 2016.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR du 1^{er} semestre 2017 s'élève à 5,8 M€, en progression de 1,1%.

Patrimoine

Au 30 juin 2017, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 6 immeubles de bureaux et de commerces, tous situés dans des zones prime du centre et de la 1^{re} couronne de Paris. Le taux d'occupation physique du patrimoine est de 98%, inchangé par rapport au 31 décembre 2016, et tient compte de la libération d'un plateau de bureaux au 127 Champs-Élysées à Paris 8^{ème}.

La valeur du patrimoine hors droits* est évaluée à 450,4 M€ au 30 juin 2017, soit une hausse de 2,5% par rapport au 31 décembre 2016.

Actif net réévalué selon la méthodologie de l'EPRA

Sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2017, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 335,3 M€ contre 324,9 M€ au 31 décembre 2016, en progression de 3,2% après paiement des dividendes. L'ANR EPRA hors droits par action s'élève à 52,86 € contre 52,70 € au 31 décembre 2016, soit +0,3% compte tenu de la création de 149 598 actions nouvelles dans le cadre de la distribution du dividende exceptionnel en actions au mois de mai 2017.

Le cours de l'action au 30 juin 2017, à 45,99 €, fait ressortir une décote de 13% par rapport à l'ANR EPRA.

Structure financière solide

Au 30 juin 2017, les capitaux propres d'Immobilière Dassault s'élèvent à 335,3 M€, par rapport à 324,9 M€ au 31 décembre 2016.

La dette financière nette ressort à 109,4 M€ au 30 juin 2017, contre 116,6 M€ au 30 juin 2016.

Le ratio Loan To Value* s'établit à 22,70%, un niveau proche de celui constaté au 31 décembre 2016 (22,94%) et très sensiblement en-dessous de la limite des 50% que la société s'engage à respecter.

Le ratio ICR* de couverture du service de la dette est de 5,16 au 30 juin 2017 contre 5,24 au 31 décembre 2016.

Evènements post-clôture et perspectives

Au cours du 3^{ème} trimestre 2017, la société a signé un accord de résiliation anticipée du bail du commerce de l'immeuble au 127 Champs-Élysées, moyennant une indemnité forfaitaire au locataire, avec effet au 31 décembre 2017. Cette décision s'inscrit dans le cadre du projet de restructuration des surfaces de commerces de l'immeuble. Après une période de vacance et de travaux estimée aujourd'hui à 24 mois, cet investissement devrait générer une amélioration significative du revenu locatif.

Grâce à sa bonne santé financière, Immobilière Dassault pourra mener avec sérénité ce projet tout en restant attentive aux opportunités d'acquisitions pour continuer à faire croître la valeur de son patrimoine de grande qualité.

**Prochain communiqué : Revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2017
Le 10 novembre 2017**

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	La valeur des immeubles de placement du Groupe évaluée par des expertises semestrielles indépendantes sur la base de différentes hypothèses telles que : la valeur locative du marché, les taux de rendement et le taux d'actualisation pour les cash-flows.
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 EPRA	L'actif net réévalué (ANR) est égal aux Capitaux propres du Groupe dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits au bilan en « valeur de marché » hors droits. L'association européenne regroupant les professionnels de l'immobilier (European Public Real Estate Association, EPRA) publie des recommandations en matière de pratique professionnelle et distingue l'ANR simple net de l'ANR triple net, calculé après fiscalité sur les plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments de couverture et de la dette financière. L'ANR EPRA correspond à la valeur intrinsèque à long terme par action de la société.

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 et de commerce de qualité principalement situés à Paris. Au 30 juin 2017, le patrimoine était composé de 6 actifs d'une valeur totale s'élevant à 450,4 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