

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2017

- ANR EPRA en augmentation de 3,1% à 54,34 € par action
- Cash-Flow courant en croissance de 2,1% à 12,1 M€
- Proposition du dividende à 1,24 € par action à titre ordinaire

Paris, le 13 mars 2018, 17h45 (CET) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 06 mars 2018 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes consolidés audités au 31 décembre 2017, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 13 mars 2018.

Politique immobilière au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2017, Immobilière Dassault a acquis un immeuble à usage de commerces, bureaux et habitation situé 16 rue de la Paix, Paris 2^{ème}. Elle a continué à exploiter son patrimoine immobilier et a poursuivi sa politique de valorisation en engageant des travaux de rénovation sur certains de ses actifs.

Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	2017	2016
Revenus locatifs	16 095	15 805
Résultat opérationnel courant	14 752	14 598
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>14 318</i>	<i>27 691</i>
Résultat opérationnel	29 070	42 289
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-2 714</i>	<i>-2 786</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>2 163</i>	<i>-1 031</i>
Résultat net	28 507	38 461
Cash-flow courant hors variation BFR¹	12 084	11 832
ANR EPRA² (hors droits) par action en euros	54,34	52,70

Sur l'ensemble de l'exercice 2017, les revenus locatifs s'élèvent à 16,1 M€, en croissance de 1,84% par rapport au 31 décembre 2016. Cette évolution s'explique par la revalorisation contractuelle des loyers, malgré la vacance volontaire du 1^{er} étage de l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées Paris 8^{ème} afin de permettre la rénovation de l'immeuble. A immeubles constants, les revenus locatifs de l'exercice 2017 progressent de 1,68% par rapport à l'exercice précédent.

¹ Le cash-flow courant correspond aux flux nets de trésorerie générés par l'activité.

² L'actif net réévalué calculé sur la méthodologie de l'EPRA (European Public Real Estate Association) correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

- Le résultat opérationnel s'établit à 29,1 M€ contre 42,3 M€ en 2016. Le patrimoine immobilier continue de s'apprécier et cet ajustement de valeur génère un impact positif sur le résultat de 14,3 M€, contre 27,7 M€ en 2016.
- La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de -3,2 M€ en 2017 contre -5,3 M€ en 2016, générant un ajustement de valeur sur l'exercice 2017 de 2,2 M€ contre -1,0 M€ en 2016. Après 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 au 31 décembre 2017 ressort à 28,5 M€.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR de l'exercice 2017 augmente de 2,1% et atteint 12,1 M€ contre 11,8 M€ au 31 décembre 2016.

Dividendes

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 3 mai 2018 la distribution d'un dividende ordinaire de 1,24 € par action.

Compte tenu de l'importance des investissements à venir en 2018 et 2019 sur les immeubles du 127 Champs Elysées et du 16 rue de la Paix, la société proposera aux actionnaires qui le souhaitent l'option de prendre leur dividende en actions.

La société envisage de verser en 2019, sauf changement de l'environnement économique, un dividende de même montant, également assorti de l'option de paiement en actions.

Patrimoine

Le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé au 31 décembre 2017 de 7 immeubles essentiellement de bureaux et de commerces, tous situés dans le centre et la 1^{ère} couronne de Paris. Le taux d'occupation d'Immobilière Dassault s'établit à 92,73%. Cette diminution résulte de l'acquisition de l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème}, vacant à 50% du fait du non renouvellement des baux pour conduire un projet de rénovation qui permettra à terme une progression du revenu locatif. A périmètre constant, il reste inchangé par rapport au 31 décembre 2016 soit 98,13%.

La valeur hors droits du patrimoine est évaluée à 495,3 M€ au 31 décembre 2017, soit une hausse de 12,7% par rapport au 31 décembre 2016.

Sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2017, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 345,5 M€ contre 324,9 M€ au 31 décembre 2016.

L'ANR EPRA hors droits par action s'établit au 31 décembre 2017 à 54,34 € par action, en hausse de 3,1% sur l'exercice.

Le cours de l'action à la même date à 46,00 € fait ressortir une décote de 15,3% par rapport à l'ANR EPRA hors droits.

Structure financière solide

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres d'Immobilière Dassault s'élèvent à 345,5 M€, comparé à 324,9 M€ au 31 décembre 2016.

Au cours de l'exercice 2017, Immobilière Dassault a négocié un nouveau crédit revolving pour un montant de 55 M€, d'une durée de 7 ans, amortissable in fine pour financer des dépenses d'investissement (acquisition de l'immeuble situé au 16 rue de la Paix, Paris 2^{ème} et réalisation de travaux de restructuration). Un nouveau contrat de swap de taux a été mis en place pour un montant de 10 M€.

La dette financière nette d'Immobilière Dassault ressort à 143,0 M€ au 31 décembre 2017, contre 102,4 M€ au 31 décembre 2016.

Le ratio Loan-To-Value ressort ainsi à 27,71% de la valeur du patrimoine (droits inclus). En hausse par rapport à 2016, il reste très largement en-dessous de la limite des 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette ressort à 5,43 au 31 décembre 2017.

Perspectives 2018 et 2019

Les projets en cours sur les immeubles du 127 Champs Elysées et du 16 rue de la Paix se traduiront par des travaux et des vacances qui affecteront négativement le cash-flow de la société en 2018 et 2019. Ces projets sont cependant susceptibles de générer des revalorisations significatives à terme dans les revenus et dans la valeur de ces actifs.

Par ailleurs, Immobilière Dassault poursuivra sa politique d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces dits « prime » en faisant toujours preuve d'une grande sélectivité et en fonction des opportunités de marché.

Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2018 Le 3 mai 2018

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 31 décembre 2017, le patrimoine était composé de 7 actifs d'une valeur totale s'élevant à 495 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