

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2019

- ANR réévalué ajusté en progression de +9,34% à 62,72 € par action
- Cash-flow courant en progression de 26,20% à 11,3 M€ et le résultat opérationnel de 53,13% à 50,7 M€
- Proposition du dividende à 1,24 € par action à titre ordinaire en numéraire

Paris, le 9 mars 2020, 18h45 (CET) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 6 mars 2020 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes consolidés audités au 31 décembre 2019, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 9 mars 2020.

Politique immobilière au cours de l'année 2019

Au cours de l'exercice 2019, Immobilière Dassault s'est concentrée sur la relocation des surfaces commerciales et de bureaux vacantes suite aux travaux de restructuration effectués en 2018. Ainsi l'immeuble du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet - Paris 8^{ème} a été intégralement commercialisé à un unique locataire à partir du 15 mai 2019. De même, la totalité de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - Paris 8^{ème} a été relouée dans le cadre d'un bail 3/6/9 à partir du 1^{er} avril 2019.

Immobilière Dassault a par ailleurs poursuivi les travaux de rénovation dans le passage Jouffroy, ainsi que dans l'immeuble de bureaux situé au 22 rue Chauchat – Paris 9^{ème} et au 2 rue Lepic – Paris 18^{ème} dans le cadre de la politique annoncée de valorisation de ses actifs.

Enfin, le bail commercial sur l'immeuble du 61 rue Monceau qui expirera le 31 décembre 2020 a été renouvelé avec le locataire actuel pour 9 ans dont 6 ans fermes avec effet au 1^{er} janvier 2021.

Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	2019	2018
Revenus locatifs	20 758	14 767
Résultat opérationnel courant	15 363	11 787
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	35 360	21 337
Résultat opérationnel	50 723	33 124
<i>Coût de l'endettement net</i>	-5 049	-3 072
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	-480	-63
Résultat net part du Groupe	43 876	29 886
Cash-flow courant hors variation BFR¹	11 310	8 961
ANR Ajusté² (hors droits) par action en euros	62,72	57,36

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

² L'actif net réévalué ajusté correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

- Au cours de l'exercice 2019, les revenus locatifs ont connu une hausse de 40,6% à 20,8 M€. Cette hausse provient de l'effet en année pleine de l'acquisition de la société C.P.P.J. fin 2018, détenant plusieurs actifs de qualité dont le passage Jouffroy - Paris 9^{ème}. A périmètre constant, hors acquisitions, les revenus locatifs de l'exercice 2019 s'établissent à 16,8 M€, soit une hausse de 13,9% par rapport à l'exercice précédent, portée notamment par des relocations des surfaces des immeubles 127 avenue des Champs-Élysées et 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}).
- Le résultat opérationnel s'établit à 50,7 M€ contre 33,1 M€ en 2018, en hausse de 53,13% sous l'effet de l'appréciation du patrimoine immobilier qui génère un impact positif sur le résultat de 35,4 M€, contre 21,3 M€ en 2018 et de l'accroissement des revenus locatifs.
- La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette génère un ajustement de valeur sur l'exercice 2019 de -0,5 M€, contre -0,1 M€ en 2018. Après prise en compte du coût de l'endettement net, de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts et actifs financiers et de l'impôt, le résultat net au 31 décembre 2019 ressort à 44,2 M€, en hausse de 47,79% par rapport à 29,9 M€ en 2018.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR de l'exercice 2019 atteint 11,3 M€ contre 9,0 M€ au 31 décembre 2018. Cette hausse est essentiellement due à l'impact des relocations des surfaces commerciales et de bureaux, comme détaillé ci-dessus.

Dividendes

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 12 mai 2020 la distribution d'un dividende ordinaire de 1,24 € par action, stable par rapport au dividende distribué en 2019.

Patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine d'Immobilière Dassault comprend 21 actifs composés essentiellement de bureaux, commerces, hôtels et musée principalement situés dans les quartiers prestigieux de Paris et de la 1^{ère} couronne. Le taux d'occupation du patrimoine d'Immobilière Dassault s'établit à 91,71% au 31 décembre 2019 contre 87,02% au 31 décembre 2018. Cette hausse résulte principalement de la commercialisation des surfaces du 127 avenue des Champs-Élysées et du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}).

A périmètre constant, le taux d'occupation s'établit à 92,73% au 31 décembre 2019, en raison de la vacance locative volontairement maintenue sur 3 actifs en vue de leur restructuration. Ils seront recommercialisés courant 2020.

La valeur hors droits du patrimoine est évaluée à 714,3 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de 6,80% par rapport au 31 décembre 2018.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 31 décembre 2019, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 418,4 M€ contre 375,0 M€ au 31 décembre 2018.

L'ANR Ajusté hors droits par action s'établit au 31 décembre 2019 à 62,72 € par action, en hausse de 9,34% sur l'exercice.

Le cours de l'action de 68,50 € au 31 décembre 2019 faisait ressortir une surcote de 9,2% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

Structure financière solide

Au 31 décembre 2019, les capitaux propres part du groupe 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 à 418 M€, comparé à 375 M€ au 31 décembre 2018.

Le Groupe n'a pas mis en place de nouveau financement au cours de l'année 2019. La dette financière nette du Groupe Immobilière Dassault ressort à 279,0 M€ au 31 décembre 2019, contre 277,2 M€ au 31 décembre 2018. Cette dette est couverte à 90% (taux fixe ou couverture de taux). Le taux économique de cette dette ressort à moins de 2% par an sur l'année 2019.

Le ratio Loan-To-Value ressort ainsi à 36,55% de la valeur du patrimoine (droits inclus), en amélioration par rapport à 38,71% au 31 décembre 2018 et 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 3,04 au 31 décembre 2019 contre 3,84 au 31 décembre 2018 et reste supérieur au ratio de référence de 2,00.

Perspectives 2020

Immobilière Dassault poursuivra sa politique de valorisation de son patrimoine par une politique de travaux de qualité et de renégociation locative.

Dans un contexte d'extrême compétitivité et de la baisse constante des taux de rendement, la Société poursuivra le travail d'asset management et de restructuration sur ses dernières acquisitions pour créer de la valeur à moyen terme. Immobilière Dassault restera attentive aux opportunités d'accroissement de son portefeuille immobilier dans le secteur « prime » parisien et ce dans une optique patrimoniale à moyen et long terme, axée prioritairement sur des immeubles de bureaux et de commerces de grande qualité.

Prochain communiqué : Revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2020 Le 27 avril 2020

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 31 décembre 2019, le patrimoine était composé de 21 actifs d'une valeur totale s'élevant à 714,3 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