

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats semestriels 2022

- **ANR ajusté par action en progression de +7,6% par rapport à fin 2021, à 93,95 € par action**
- **Cash-flow courant hors variation du BFR en hausse de +8,1% à 8,6 M€**

Paris, le 21 juillet 2022, 18h00 (CEST) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 19 juillet 2022 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels¹ au 30 juin 2022, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 21 juillet 2022.

Évènements marquants du 1^{er} semestre 2022

Au cours du 1^{er} semestre 2022, Immobilière Dassault a continué la politique de revalorisation de son portefeuille avec la poursuite des travaux de rénovation, notamment au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}), au 61 rue de Monceau (Paris 8^{ème}), au 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), dont la livraison est prévue au second semestre 2022, et au 36 rue Pierre 1^{er} de Serbie.

En termes de rotation du portefeuille, Immobilière Dassault a cédé au cours de la période, pour une valeur globale d'environ 10,3 M€ proche de la valeur d'expertise, plusieurs actifs non stratégiques situés aux :

- 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt) ;
- 10 rue Sadi Carnot (Asnières) ;
- 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) ;
- Et au 74 rue Saint-Dominique (Paris 7^{ème}).

Une promesse de vente pour un autre actif parisien a été signée au cours de la période et devrait intervenir au cours du second semestre 2022.

Concernant la gestion locative, plusieurs baux ont été mis en œuvre au cours du semestre, et notamment :

- Prise d'effet au 3 janvier 2022, d'un bail 3,6,9,10 ans, sur l'immeuble du 230 Boulevard Saint-Germain (Paris 7^{ème}), avec un locataire unique pour la totalité des surfaces vacantes restantes ;
- Signature d'un bail sur l'ensemble de l'immeuble situé au 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}), avec une prise d'effet à compter du 1^{er} septembre 2022 pour une durée ferme de 6 ans ;
- Signature d'un bail avec une entreprise de co-working sur la totalité des surfaces vacantes de l'immeuble du 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), avec prise d'effet au fur et à mesure de la réception des lots de travaux.

Au mois de juin 2022, la société a distribué à ses actionnaires un dividende en numéraire de 8,75 M€, soit 1,3 € par action.

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

Résultats consolidés du 1^{er} semestre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2022	S1 2021
Revenus locatifs	12 825	12 880
Résultat opérationnel courant	10 427	10 049
<i>Résultat des cessions des immeubles de placement</i>	-115	2 179
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	45 603	17 015
Résultat opérationnel	55 915	29 243
<i>Coût de l'endettement net</i>	-1 828	-2 632
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	2 652	844
Résultat net part du Groupe	56 310	27 534
Cash-flow courant hors variation BFR²	8 569	7 928

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Capitaux propres	634,4	586,9
Valeur du patrimoine² (hors droits²)	892,7	852,2
ANR (hors droits) par action en euros	94,21	87,16

- Au cours du 1^{er} semestre 2022, les revenus locatifs s'élèvent à 12,8 M€, stables par rapport à la même période l'an passé. A périmètre constant, hors cessions d'actifs, les revenus locatifs ont progressé de 2,6% sous l'effet principalement de l'évolution favorable des indices de révision des loyers.
- Le résultat opérationnel, ressort en forte hausse (+91%) à 55,9 M€ sur la période, grâce aux valorisations du patrimoine immobilier qui continuent de s'apprécier sous l'effet conjugué d'une anticipation des hausses de loyers et d'une baisse des taux de capitalisation. Celles-ci ont généré un impact positif de 45,6 M€, contre 17,0 M€ au 30 juin 2021.
- Le coût de l'endettement évolue favorablement. Il s'établit à 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2022, contre 2,6 M€ au 1^{er} semestre 2021, en particulier grâce au renouvellement de couvertures de taux réalisées dans des périodes favorables.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR ressort à 8,6 M€ au 30 juin 2022 contre 7,9 M€ au 30 juin 2021.

Patrimoine

Au 30 juin 2022, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 14 actifs, essentiellement de bureaux, commerces, hôtels et musée principalement situés dans les quartiers prestigieux de Paris et de la 1^{ère} couronne. Sa valeur hors droits est évaluée à 892,7 M€ contre 852,2 M€ au 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation du patrimoine d'Immobilière Dassault s'établit à 92,86% au 30 juin 2022 contre 89% au 31 décembre 2021. Ce dernier demeure stable par rapport au premier trimestre 2022, la vacance locative étant volontairement maintenue sur l'actif situé au 16 rue de la Paix, actuellement en restructuration.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 30 juin 2022, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 634,4 M€ contre 586,9 M€ au 31 décembre 2021.

² Voir glossaire en annexe

L'ANR Ajusté hors droits s'élève à 93,95 € par action au 30 juin 2022, en hausse de 7,6% par rapport à son niveau du 31 décembre 2021.

Le cours de l'action au 30 juin 2022 (56,8 €) faisait ressortir une décote de 39,54% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

Structure financière solide

Au 30 juin 2022, 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 634,4 M€ contre 586,9 M€ au 31 décembre 2021.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 25,17% de la valeur du patrimoine (droits inclus), en amélioration par rapport au 31 décembre 2021, à 27,27%, et 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 5,70 au 30 juin 2022 contre 3,96 au 31 décembre 2021, nettement supérieur au ratio de référence de 2,00.

Au 30 juin 2022, la dette de la société est à hauteur de 82 % libellée en taux fixe ou couverte par des swaps.

Perspectives

Le recentrage de actifs d'Immobilière Dassault ayant été effectué sur les meilleures adresses du quartier central des affaires de Paris, la société poursuivra le travail d'asset management et de gestion locative pour l'optimisation de leur valorisation et le maintien de leur rendement au meilleur niveau.

Par ailleurs, compte tenu de la qualité des actifs d'Immobilière Dassault et de ses principaux locataires, les impacts du conflit entre la Russie et l'Ukraine à la date de l'arrêté des comptes demeurent sans effet direct pour le Groupe. Il est, en revanche, difficile d'apprécier à ce jour les incidences indirectes, compte tenu des conséquences potentielles de cet événement sur le marché immobilier, sur la situation des locataires, sur l'inflation et notamment sur le prix de l'énergie et de certains matériaux de construction et enfin sur les taux de financement.

De plus, dans un contexte de compétitivité extrême dans le segment des actifs prime à Paris et de baisse constante des taux de rendement, la Société adoptera une politique d'investissement de grande prudence, et continuera d'orienter ses acquisitions notamment sur des actifs complexes, nécessitant un travail d'asset management et de restructuration, porteurs de création de valeur plus importante à moyen terme. Ce travail de restructuration sera mené en adéquation avec la politique environnementale dynamique visant à améliorer l'empreinte environnementale de son patrimoine, à chaque fois que cela sera possible.

**Prochain communiqué : revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2022
Le 14 novembre 2022**

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 2022, le patrimoine était composé de 14 actifs d'une valeur totale s'élevant à 892,7 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