

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats financiers du 1<sup>er</sup> semestre 2019

- Revenus locatifs en forte croissance de 55,2% à 10,3 M€
- Cash-flow courant hors variation du BFR en hausse de 27,1% à 5,4 M€
- ANR Ajusté en progression de 1,24% sur le semestre à 58,07 € par action

**Paris, le 13 septembre 2019 – 17h45 (CEST) :**

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 06 septembre 2019 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels<sup>1</sup> au 30 juin 2019, qui ont été approuvés par le Conseil de surveillance réuni le 13 septembre 2019.

#### Faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2019

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019, Immobilière Dassault a mené une gestion locative active avec la signature, à effet du 1<sup>er</sup> avril, d'un nouveau bail de 9 ans sur la totalité de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie (Paris 8<sup>ème</sup>) et la commercialisation intégrale de l'immeuble du 127 avenue des Champs-Élysées / 26 rue Vernet (Paris 8<sup>ème</sup>) à un locataire unique. Immobilière Dassault a également continué la politique de revalorisation de son portefeuille avec la poursuite ou l'engagement des travaux de rénovation sur certains actifs.

En juin 2019, la société a distribué un dividende d'un montant total d'environ 8,2 M€ (soit 1,24 € par action), payé à 94,30% en actions nouvelles (soit un total 7,7 M€) et en numéraire pour le solde de 0,5 M€.

#### Résultats consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2019

<i>En milliers d'euros</i>	<b>S1 2019</b>	S1 2018
<b>Revenus locatifs</b>	<b>10 307</b>	6 640
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>7 522</b>	5 589
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	7 853	6 466
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>15 375</b>	12 055
<i>Coût de l'endettement net</i>	-2 468	-1 322
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	-1 176	-43
<b>Résultat net</b>	<b>11 850</b>	10 684
<b>Cash-flow courant hors variation BFR*</b>	<b>5 445</b>	4 283

<i>En millions d'euros</i>	<b>30.06.2019</b>	31.12.2018
<b>Capitaux propres</b>	<b>389,9</b>	378,4
<b>Valeur du patrimoine* (hors droits*)</b>	<b>680,3</b>	668,8
<b>ANR Ajusté* (hors droits) en euros par action</b>	<b>58,07</b>	57,36

- Les revenus locatifs du 1<sup>er</sup> semestre 2019 se sont élevés à 10,3 M€, en hausse de 55,2% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette forte hausse provient essentiellement de l'acquisition de la

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

\* Voir glossaire en annexe

société C.P.P.J. en novembre 2018, détenant un portefeuille de première qualité composé notamment du Passage Jouffroy situé sur les Grands Boulevards (Paris 9<sup>ème</sup>). À périmètre constant, hors acquisition, les revenus locatifs progressent de 21,5%, principalement sous l'effet de la relocation, à partir du 2<sup>nd</sup> semestre 2018, des surfaces commerciales et des bureaux de l'immeuble du 127 avenue des Champs Élysées.

- Le résultat opérationnel ressort à 15,4 M€ au 30 juin 2019 contre 12,1 M€ au 30 juin 2018, en progression de 27,5%. L'appréciation de la valeur du patrimoine génère un impact positif sur le résultat de 7,9 M€ au 30 juin 2019, contre 6,5 M€ au 30 juin 2018.
- Compte tenu du coût de l'endettement net, de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts (swaps) et de l'impôt, le résultat net du 1<sup>er</sup> semestre 2019 s'établit à 11,8 M€ par rapport à 10,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR au 30 juin 2019 s'élève à 5,4 M€ contre 4,3 M€ au 30 juin 2018, soit une hausse de 27,1%.

### **Patrimoine**

Au 30 juin 2019, le patrimoine d'Immobilière Dassault est constitué de 21 actifs immobiliers de qualité, situés dans des zones prime du centre et de la 1<sup>re</sup> couronne de Paris.

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille est de 92% au 30 juin 2019. Une vacance locative est volontairement maintenue sur trois actifs en raison de leur restructuration : 22 rue Chauchat (Paris 9<sup>ème</sup>), 70 rue de Rennes (Paris 6<sup>ème</sup>) et 16 rue de la Paix (Paris 2<sup>ème</sup>).

La valeur du patrimoine hors droits\* est évaluée à 680,3 M€ au 30 juin 2019, soit une hausse de +1,72% par rapport au 31 décembre 2018.

### **Actif net réévalué**

Sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2019, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 386,4 M€ contre 375,0 M€ au 31 décembre 2018, en hausse de +3,04% après paiement des dividendes.

L'ANR Ajusté hors droits par action s'élève à 58,07 € contre 57,36 € au 31 décembre 2018, soit une progression de +1,23%. Le cours de l'action au 28 juin 2019, à 65,00 €, fait ressortir une surcote de 11,9% par rapport à l'ANR Ajusté.

### **Structure financière solide**

Au 30 juin 2019, les capitaux propres d'Immobilière Dassault s'établissent à 389,9 M€, par rapport à 378,4 M€ au 31 décembre 2018.

La dette financière nette ressort à 278,5 M€ au 30 juin 2019.

Le ratio Loan To Value\* s'établit à 38,2%, fortement en-dessous de la limite des 50% que la société s'engage à respecter.

Le ratio ICR\* de couverture du service de la dette atteint 3,05 au 30 juin 2019, niveau supérieur à la limite de 2,00 auquel la société se réfère.

### **Evènements post-clôture et perspectives**

Le 11 juillet 2019, le locataire de l'immeuble du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet a ouvert son commerce.

Immobilière Dassault a déposé, en juillet, le permis de construire de l'immeuble du 16 rue de la Paix (Paris 2<sup>ème</sup>) et les travaux de rénovation de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie (Paris 8<sup>ème</sup>) ont été réceptionnés. La société poursuit ainsi sa stratégie de valorisation du patrimoine conformément au plan, afin de maintenir son rendement au meilleur niveau, tout en restant attentive aux opportunités d'acquisitions dans le respect de ses critères d'investissement très sélectifs.

**Prochain communiqué : Revenus locatifs du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019  
Le 15 novembre 2019**

## Annexe : glossaire

<b>Cash-flow courant</b>	Flux nets de trésorerie générés par l'activité.
<b>Cash-flow courant hors variation du BFR</b>	Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement.
<b>Valeur du patrimoine</b>	La valeur des immeubles de placement du Groupe telle que reconnue au bilan consolidé
<b>Droits</b>	Droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du Groupe.
<b>Loan To Value (LTV)</b>	Ratio de couverture de la dette : Dette financière nette / valeur du patrimoine droits inclus.
<b>Interest Coverage Ratio (ICR)</b>	Ratio de couverture du service de la dette : Résultat opérationnel courant / Coût de l'endettement financier net.
<b>ANR Ajusté</b>	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.

### À propos d'IMMOBILIERE DASSAULT ([www.immobiliere-dassault.com](http://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 2019, le patrimoine était composé de 21 actifs d'une valeur totale s'élevant à 680,3 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](mailto:j.sulzer@groupe-dassault.com)

##### **NewCap**

Communication financière

Emmanuel Huynh

[dassault@newcap.eu](mailto:dassault@newcap.eu)

Tél. : 01 44 71 94 94