

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats semestriels 2021

- **Revenus locatifs en progression de 22,3% à 12,9 M€**
- **Cash-flow courant hors variation du BFR en hausse de 38,5% à 7,9 M€**
- **ANR ajusté par action en progression de +3,8% à 80,71 € par action**

Paris, le 22 juillet 2021, 18h00 (CEST) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 20 juillet 2021 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels¹ au 30 juin 2021, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 22 juillet 2021.

Evénements marquants du 1^{er} semestre 2021

Malgré le contexte de crise sanitaire qui a perduré au cours du 1^{er} semestre 2021, 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}) et au 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}) et le ravalement de l'immeuble 61 rue de Monceau (Paris 8^{ème}). La société a également réceptionné les travaux sur l'immeuble 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}), permettant son ouverture au cours du 3^{ème} trimestre 2021.

En termes de rotation du portefeuille, Immobilière Dassault a conclu au cours du mois de mai plusieurs cessions des actifs non stratégiques dégagant une plus-value totale de 2,2 M€ :

- 83 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine),
- 2 ter rue Royale (Versailles),
- 1 avenue Niel (Paris 17^{ème})

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

- prise d'effet, au 1^{er} janvier 2021, des accords signés avec le locataire actuel CHRISTIAN DIOR COUTURE du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet (Paris 8^{ème}) pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans.
- prise d'effet, au 1^{er} février 2021, du bail avec la société RH Paris (Restoration Hardware) sur l'immeuble du 23 avenue des Champs-Élysées (Paris 8^{ème}), d'une durée ferme de 12 ans et assorti d'une promesse de renouvellement sur une période de 9 ans.

Au mois de mai 2021, la société a distribué à ses actionnaires un dividende en numéraire de 6,7 M€, soit 1 € par action.

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

Résultats consolidés du 1^{er} semestre 2021

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2021	S1 2020
Revenus locatifs	12 880	10 531
Résultat opérationnel courant	10 049	7 807
<i>Résultat des cessions des immeubles de placement</i>	<i>2 179</i>	<i>0</i>
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>17 015</i>	<i>48 797</i>
Résultat opérationnel	29 243	56 603
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-2 632</i>	<i>-2 581</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>844</i>	<i>641</i>
Résultat net part du Groupe	27 534	55 183
Cash-flow courant hors variation BFR²	7 928	5 724

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2021	31.12.2020
Capitaux propres	541,6	520,8
Valeur du patrimoine² (hors droits²)	813,1	816,6
ANR Ajusté² (hors droits) par action en euros	80,71	77,75

- Au cours du 1^{er} semestre 2021, les revenus locatifs ont progressé de 22,3% par rapport au 1^{er} semestre 2020. Ils s'élèvent à 12,9 M€, sous l'effet de l'entrée en vigueur de nouveaux baux, notamment sur les immeubles de l'avenue des Champs Elysées.
- Le résultat opérationnel ressort à 29,2 M€ au 30 juin 2021.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 7,9 M€ au 30 juin 2021 contre 5,7 M€ au 30 juin 2020.

Patrimoine

Au 30 juin 2021, le patrimoine d'Immobilier Dassault est composé de 18 actifs, 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'Immobilier Dassault s'établit à 89,5% au 30 juin 2021 contre 90,6% au 31 décembre 2020, compte tenu de la vacance locative volontairement maintenue sur des actifs en cours restructuration.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 30 juin 2021, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 541,6 M€ contre 520,8 M€ au 31 décembre 2020.

L'ANR Ajusté hors droits s'élève à 80,71 € par action au 30 juin 2021, en hausse de 3,8% par rapport à son niveau du 31 décembre 2020.

Le cours de l'action au 30 juin 2021 (59,4 €) faisait ressortir une décote de 26,4% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

² Voir glossaire en annexe

Structure financière solide

Au 30 juin 2021, les capitaux propres part du groupe d'Immobilier 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 541,6 M€ contre 520,8 M€ au 31 décembre 2020.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 29,46% de la valeur du patrimoine (droits inclus), en amélioration par rapport à 32,13% au 31 décembre 2020 et largement en-dessous de la limite des 50% qu'Immobilier Dassault s'est engagée à respecter.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette ressort à 3,82 au 30 juin 2021 contre 2,74 au 31 décembre 2020 et reste supérieur au ratio de référence de 2,00.

Perspectives

Immobilier Dassault poursuivra son travail d'asset management et de gestion locative pour optimiser la valeur de son patrimoine et maintenir son rendement au meilleur niveau. A la suite du recentrage de ses actifs sur les meilleures localisations du quartier des affaires parisien, Immobilier Dassault poursuivra une politique d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces à fort potentiel.

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 de grande prudence, et orientera davantage ses acquisitions 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 vertueuse visant à améliorer l'empreinte environnementale de son patrimoine, à chaque fois que cela sera possible.

Prochain communiqué : Revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2021 Le 5 novembre 2021

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 2021, le patrimoine était composé de 18 actifs d'une valeur totale s'élevant à 813,1 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