

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats financiers du 1^{er} semestre 2018

- **ANR EPRA : 54,41 € par action, en progression malgré la dilution due aux actions nouvelles créées à la suite du paiement des dividendes en actions**
- **Revenus locatifs : 6,6 M€, en baisse temporaire du fait des restructurations en cours**
- **Cash-flow courant hors variation du BFR : 4,3 M€**

Paris, le 14 septembre 2018 – 17h45 (CEST) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 07 septembre 2018 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels¹ au 30 juin 2018, qui ont été approuvés par le Conseil de surveillance réuni le 14 septembre 2018.

Faits marquants du 1^{er} semestre 2018

Au cours du 1^{er} semestre 2018, Immobilière Dassault a poursuivi le développement de ses projets qui impactent temporairement ses revenus locatifs du fait des décisions de vacance volontaire affectant certains immeubles.

Au mois de mai 2018, la société a distribué un dividende au titre de 2017 d'un montant total d'environ 8 M€ (soit 1,24 € par action), payé à 94,94% en actions nouvelles au prix de 41,48 € par action, le solde étant payé en numéraire (0,4 M€).

Résultats consolidés du 1^{er} semestre 2017

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2018	S1 2017
Revenus locatifs	6 640	7 988
Résultat opérationnel courant	5 589	7 201
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	6 540	11 041
Résultat opérationnel	12 055	18 242
<i>Coût de l'endettement net</i>	-1 322	-1 395
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	-43	1 432
Résultat net	10 684	18 274
Cash-flow courant hors variation BFR*	4 283	5 835

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Capitaux propres	355,8	345,5
Valeur du patrimoine* (hors droits*)	503,1	495,6
ANR EPRA* (hors droits) en euros par action	54,41	54,34

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

* Voir glossaire en annexe

- Les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2018 s'inscrivent en baisse de 16,9% à 6,6 M€, en raison principalement du départ de locataires (résiliation anticipée du bail commercial de Lancel notamment sur l'immeuble du 127 Champs-Élysées). Un projet de rénovation en profondeur visant à accroître les revenus et la valeur à terme est en cours. A périmètre constant, les revenus locatifs du semestre qui représentaient 8,0 M€ au 1^{er} semestre 2017 atteignent 6,4 M€ au 1^{er} semestre 2018 (-20,3%).
- Le résultat opérationnel ressort à 12,1 M€ au 30 juin 2018 contre 18,2 M€ au 30 juin 2017, après prise en compte de l'impact positif relatif à l'appréciation de la valeur hors droits du patrimoine de 6,5 M€ au 30 juin 2018 contre 11 M€ au 30 juin 2017.
- Compte tenu 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 du 1^{er} semestre 2018 s'établit à 10,7 M€ par rapport à 18,3 M€ au 1^{er} semestre 2017.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR au 30 juin 2018 s'élève à 4,3 M€ contre 5,8 M€ au 30 juin 2017.

Patrimoine

Au 30 juin 2018, le patrimoine d'Immobilière Dassault est constitué de 7 immeubles de bureaux et de commerces de qualité, tous situés dans des zones prime du centre et de la 1^{re} couronne de Paris. Le taux d'occupation physique du patrimoine ressort à 77%, suite en partie au départ du locataire unique de l'immeuble du 36 rue Pierre 1^{er} de Serbie.

Au 7 septembre 2018, date d'arrêté des comptes par le Directoire, le taux d'occupation est remonté à 85,7% du fait de la signature des baux post clôture (5 surfaces de l'immeuble sont en cours de commercialisation).

La valeur du patrimoine hors droits* est évaluée à 503,1 M€ au 30 juin 2018, soit une hausse de 1,51% par rapport au 31 décembre 2017.

Actif net réévalué

Sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2018, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 355,8 M€ contre 345,5 M€ au 31 décembre 2017, en hausse de +2,98% après paiement des dividendes.

L'ANR EPRA hors droits par action s'élève à 54,41 € contre 54,34 € au 31 décembre 2017, soit une légère progression de +0,13%. Le cours de l'action au 29 juin 2018, à 47,80 €, fait ressortir une décote de 12,1% par rapport à l'ANR EPRA.

Structure financière solide

Au 30 juin 2018, les capitaux propres d'Immobilière Dassault s'établissent à 355,8 M€, par rapport à 345,5 M€ au 31 décembre 2017.

La dette financière nette ressort à 143,0 M€ au 30 juin 2018, contre 146,2 M€ au 31 décembre 2017.

Le ratio Loan To Value* s'établit à 26,7%, considérablement en-deçà de la limite des 50% que la société s'engage à respecter.

Le ratio ICR* de couverture du service de la dette atteint 4,23 au 30 juin 2018 contre 5,43 au 31 décembre 2017, soit très sensiblement supérieur à la limite de 2,00 auquel la société se réfère.

Evènements post-clôture et perspectives

Immobilière Dassault a annoncé la signature d'un ensemble de baux avec une grande enseigne commerciale sur les surfaces commerciales et une partie des bureaux du 127 Champs-Élysées, à effet du 24 juillet 2018.

La société a également obtenu la délivrance du permis de construire pour cet immeuble.

Les travaux d'implantation du commerce ont été engagés par le preneur pour permettre une période d'exploitation temporaire des locaux qui met ainsi fin à la période de vacance volontaire.

A l'issue de cette première période d'occupation, Immobilière Dassault engagera des travaux de restructuration qui impacteront négativement les cash flows de la société, en principe dans les années 2021/2023.

A leur achèvement, et après obtention des nouvelles autorisations administratives, l'enseigne réintégrera les locaux commerciaux dans le cadre d'un bail à long terme.
Ce projet est susceptible de générer des revalorisations significatives à terme des revenus et de la valeur de cet actif.

Sur l'immeuble du 16 rue de la Paix, l'agrément bureaux a été obtenu au mois de juillet 2018.

Enfin, un nouveau financement de 50 M€ à taux fixe d'une durée de 10 ans été mis en place au mois de juillet 2018

**Prochain communiqué : Revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2018
Le 07 novembre 2018**

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	La valeur des immeubles de placement du Groupe telle que reconnue 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 EPRA	L'actif net réévalué (ANR) est égal aux Capitaux propres du Groupe dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits au bilan en « valeur de marché » hors droits. 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.

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 30 juin 2018, le patrimoine était composé de 7 actifs d'une valeur totale s'élevant à 503,1 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