



 **IMMOBILIÈRE**
DASSAULT

Assemblée générale ordinaire 2020

LE 12 MAI 2020



- ⇒ **Relocation des surfaces commerciales et de bureaux vacantes** suite aux travaux de restructuration effectués en 2018
 - ⇒ 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.
 - ⇒ la totalité de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - Paris 8^{ème} a été relouée pour 9 ans à partir du 1^{er} avril 2019,

- ⇒ **Poursuite des 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.

- ⇒ **Renouvellement du bail commercial** sur l'immeuble du 61 rue Monceau qui expirera le 31 décembre 2020 avec le locataire actuel pour 9 ans dont 6 ans fermes avec effet au 1^{er} janvier 2021



1. **Un patrimoine prestigieux et équilibré**
2. **Résultats annuels 2019**
3. **Perspectives 2020**



Portefeuille Jouffroy
Paris intramuros et 1^{ère} couronne



16 Rue de la Paix
Paris 2^e



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



83 Av. Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine (92)



61 Rue Monceau
Paris 8^e

1

Un patrimoine
prestigieux et équilibré
dans les meilleurs
quartiers de Paris



230 Bd Saint-Germain
Paris 7^e



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



Un patrimoine élargi, composé d'actifs prime situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris et la 1^{ère} couronne

21 actifs
Parc immobilier

714,3 M€ (hors droits)
Valeur

39 482 m²
Surface totale utile au 31.12.2019

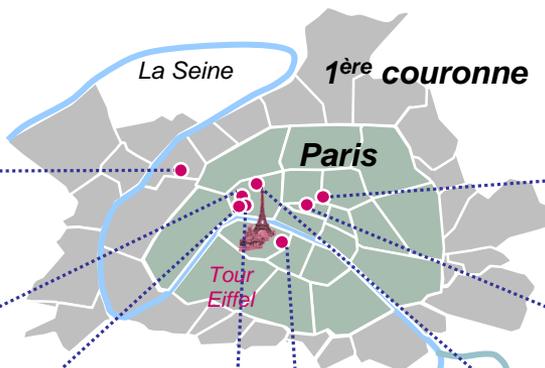
Immeubles de qualité
Excellentes prestations

Localisations de choix
Paris QCA et 1^{ère} couronne

Locataires de grande signature
Bonne visibilité des revenus



83 Av. Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine (92) | Surface : 1 790 m²



Portefeuille Jouffroy
Paris et 1^{ère} couronne | Surface : 18 679 m²



61 Rue Monceau
Paris 8^e | Surface : 6 655 m²



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e | Surface : 3 974 m²



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e | Surface : 2 065 m²



230 Bd Saint-Germain
Paris 7^e | Surface : 2 463 m²



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e | Surface : 1 845 m²



16 Rue de la Paix
Paris 2^e | Surface : 2 011 m²



Bureau



Commerce



Habitation

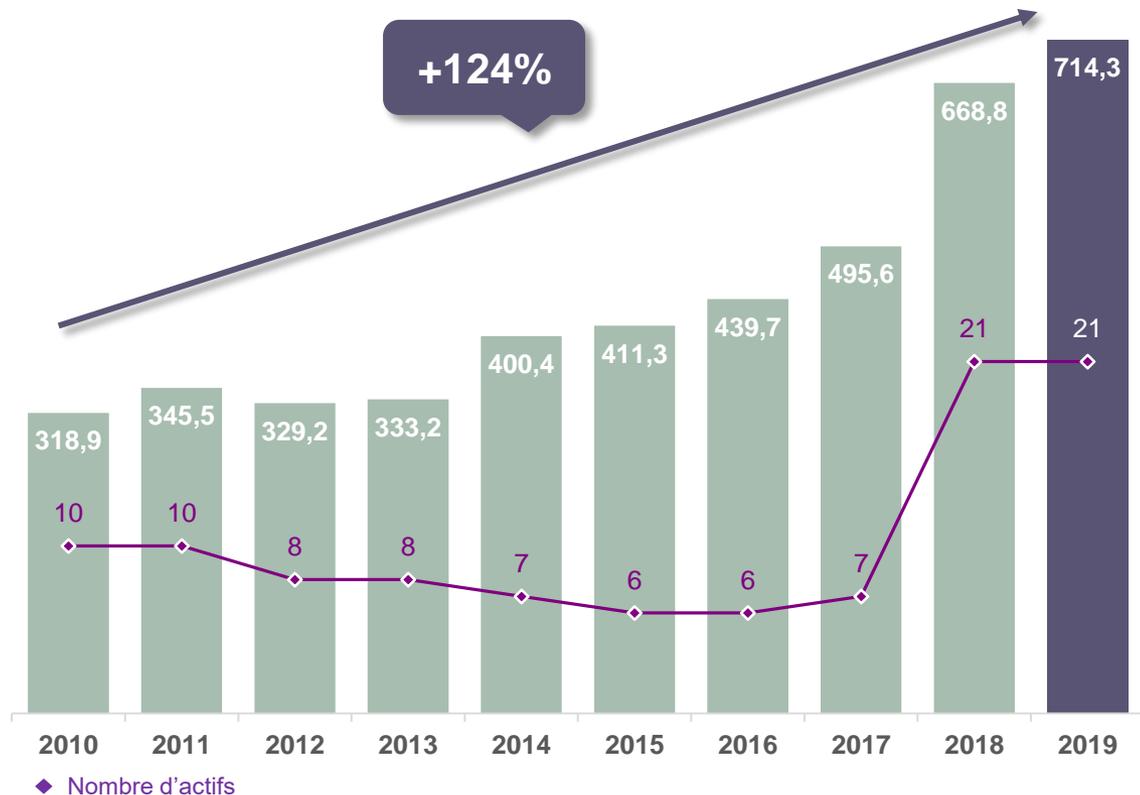


Hôtel



Valeur du patrimoine (M€)

- ⇒ **Juste valeur au 31.12.2019 (hors droits) : 714,3 M€**
- ⇒ **Progression de la valeur globale du patrimoine sur 1 an : +6,80% à périmètre constant**
- ⇒ **Depuis le lancement de la nouvelle stratégie en 2010 :**
 - ◆ **Augmentation de la valeur globale du patrimoine de +124%**



Une stratégie immobilière concentrée sur la création de valeur par des acquisitions d'actifs « prime » et leur restructuration



⇒ Progression des revenus au T4 2019 de +20,3% par rapport au T4 2018

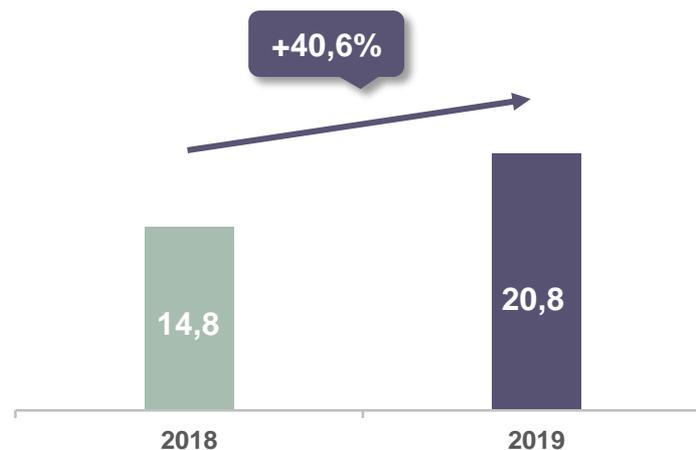
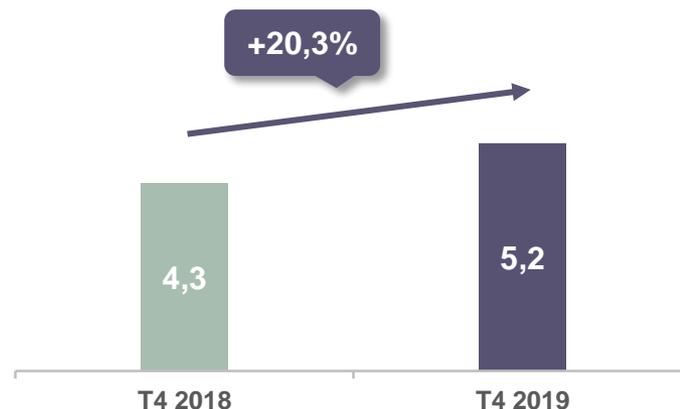
⇒ Évolution des revenus sur l'année 2019 :

- ◆ +40,6% principalement sous l'effet année pleine de l'acquisitions de C.P.P.J. fin 2018
- ◆ +13,9% à immeubles constants (hors cession et acquisition) grâce aux relocations après travaux du 127 Champs-Élysées et du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème})

⇒ Taux d'occupation au 31.12.2019 :

- ◆ 91,71%, contre 87,02% au 31.12.2018 compte tenu de la vacance locative volontairement maintenue sur 3 actifs en vue de leur restructuration

Évolution des revenus locatifs (M€)



Effet année pleine de la dernière acquisition et des restructurations pour améliorer significativement les revenus à long terme



Portefeuille Jouffroy
Paris intramuros et 1^{ère} couronne



16 Rue de la Paix
Paris 2^e



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



83 Av. Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine (92)



61 Rue Monceau
Paris 8^e

Résultats annuels 2019



230 Bd Saint-Germain
Paris 7^e



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



ANR Ajusté* (€/action)

+9,3%

57,36

2018

62,72

2019

Revenus locatifs (M€)

+40,6%

14,8

2018

20,8

2019

Cash-flow courant (M€)

+26,2%

9,0

2018

11,3

2019

Dividendes (€/action)

=

1,24

2019

1,24

2020**

(*) capitaux propres consolidés- part du groupe- retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts/ nombre d'actions composant le capital

(**) dividende proposé à l'Assemblée Générale devant se tenir le 12.05.2020



<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	44 249	29 940
Résultat net Part du Groupe	43 876	29 886
Cash-flow courant hors variation du BFR	11 310	8 961

⇒ **Résultat opérationnel en hausse de 53,13% à 50,7 M€ :**

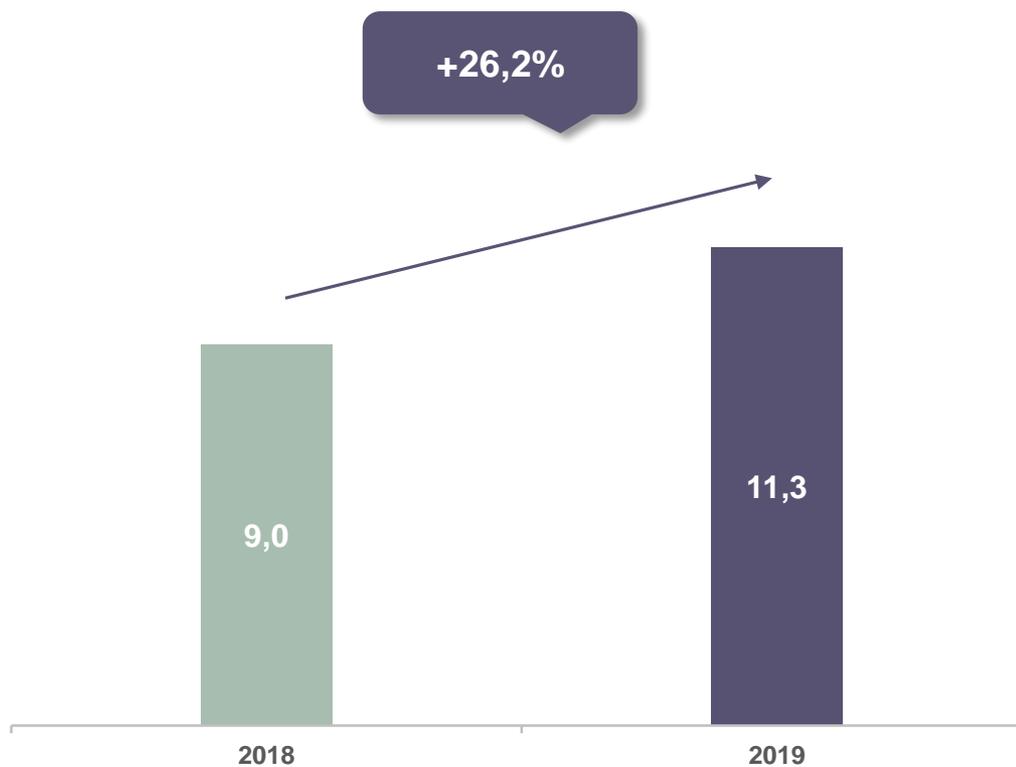
- ◆ sous l'effet de l'appréciation du patrimoine immobilier qui génère un impact positif sur le résultat de 35,4 M€, contre 21,3 M€ en 2018

⇒ **Résultat net en hausse de 47,8% à 44,2 M€**



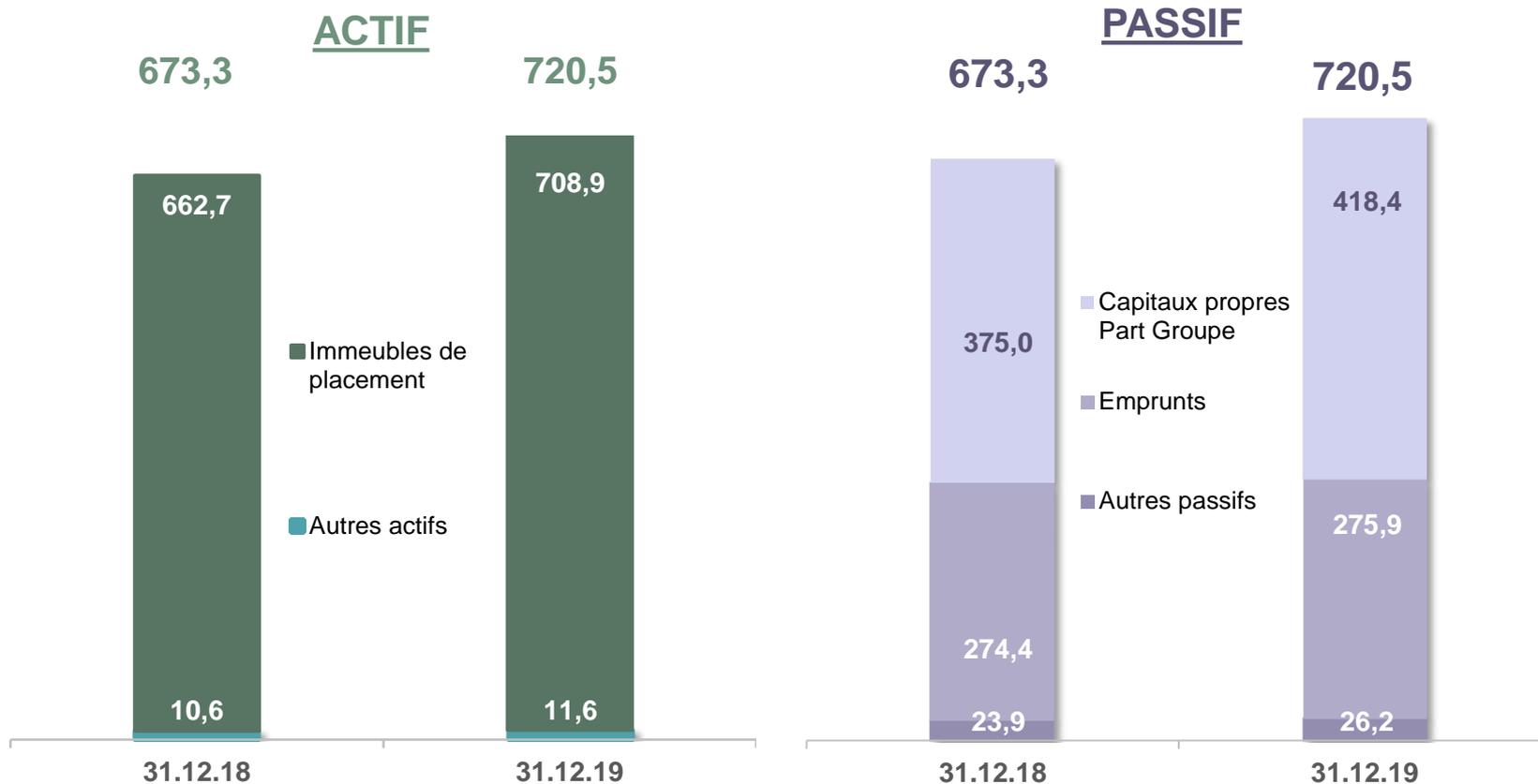
Évolution du cash-flow courant (M€)

⇒ Cash-flow net par action : **1,68 €** au 31.12.2019





Bilan simplifié au 31 décembre 2019 et 2018 (M€)

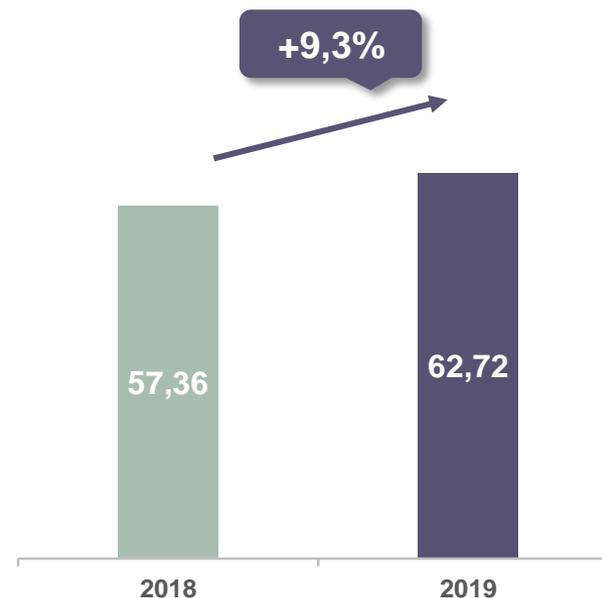




ANR Ajusté par action (en €)

⇒ Progression de l'ANR Ajusté sur 12 mois :
+11,6% à 422,4 M€

	31.12.2019	31.12.2018	Var.
ANR Ajusté (en M€)	422,4	378,5	+11,6%
Nombre d'actions	6 733 655	6 599 006	
ANR Ajusté par action (€)	62,72	57,36	+9,3%





⇒ Optimisation de l'endettement :

- ◆ dette financière nette de **279,0 M€** au 31.12.2019
- ◆ pas de nouveaux financements
- ◆ dette couverte à 90,0% au 31.12.2019

	31.12.2019	31.12.2018	Covenant
LTV ⁽¹⁾ (Dette financière nette / valeur du patrimoine) droits inclus	36,55%	38,71%	<=50%
ICR ⁽²⁾ (Résultat opérationnel courant / coût de l'endettement net)	3,04	3,84	>=2

⁽¹⁾ LTV : Loan To Value

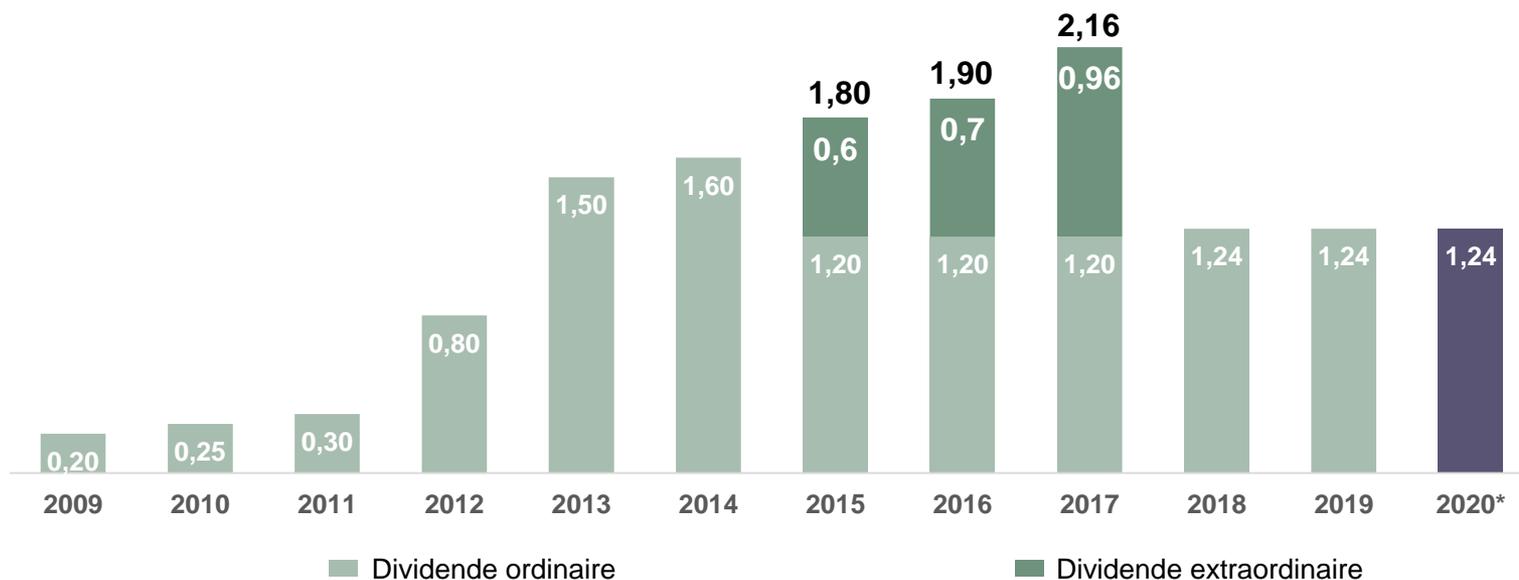
⁽²⁾ ICR : Interest Coverage Ratio



Une structure financière optimisée pour accompagner le déploiement de la stratégie immobilière sur le long terme



- ⇒ **Proposition de distribution 2020 de 1,24 € par action à titre ordinaire, stable par rapport à 2019, pour tenir compte des investissements dans les immeubles en restructuration**



- ⇒ **Un montant total de 8,35 M€ à distribuer**

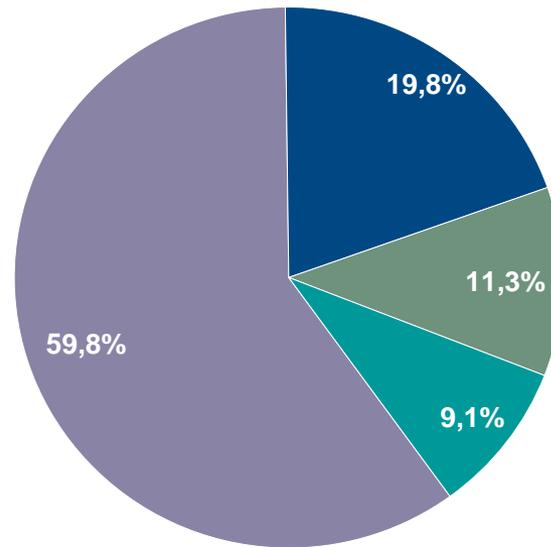
- ⇒ **Mise en paiement :**

- ◆ le 29 mai 2020

(*) Dividendes proposés à l'Assemblée Générale devant se tenir le 12.05.2020



Structure de l'actionnariat au 31.03.20 (en % du capital)



- Groupe familial Dassault
- F.F.P Invest
- Public et auto-contrôle
- Groupe familial Henri Seydoux



Surcote du cours de bourse / ANR ajusté au 23.04.2020 : +0,13%
(cours de bourse de 62,8 € au 23.04.2020)

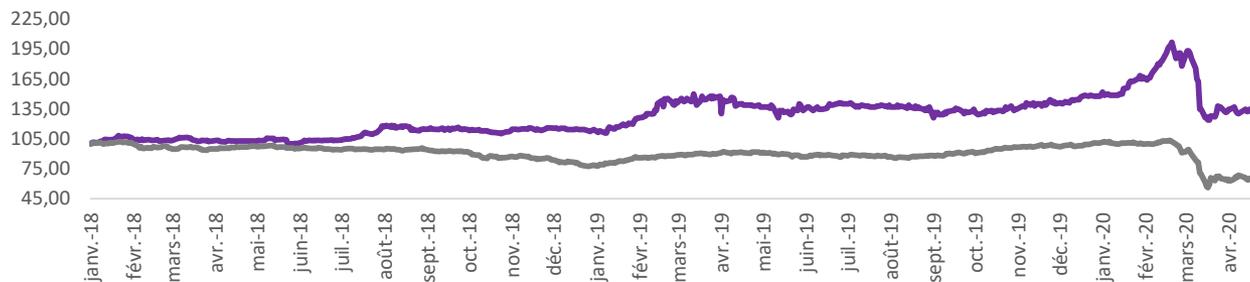
⇒ **Performance boursière : +76,7% (entre 31.12.2015 et 30.04.2020)**
-8,3% depuis le 31.12.2019



- ◆ **ISIN** : FR0000033243 **IMDA LISTED**
- ◆ **Mnémonique** : IMDA **EURONEXT**
- ◆ **Cours** (23.04.2020) : 62,8 €
- ◆ **Maxi** (20.02.2020) : 96,0 €
- ◆ **Mini** (10.02.2016) : 34,3 €

⇒ **Performance du cours d'Immobilier Dassault / indice IEIF SIIC France**

Base 100 au 2 janvier 2018



Immobilier Dassault

Indice IEIF SIIC France



Portefeuille Jouffroy
Paris intramuros et 1^{ère} couronne



16 Rue de la Paix
Paris 2^e



23 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



127 Av. des Champs Élysées
Paris 8^e



83 Av. Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine (92)



61 Rue Monceau
Paris 8^e

3

Perspectives 2020



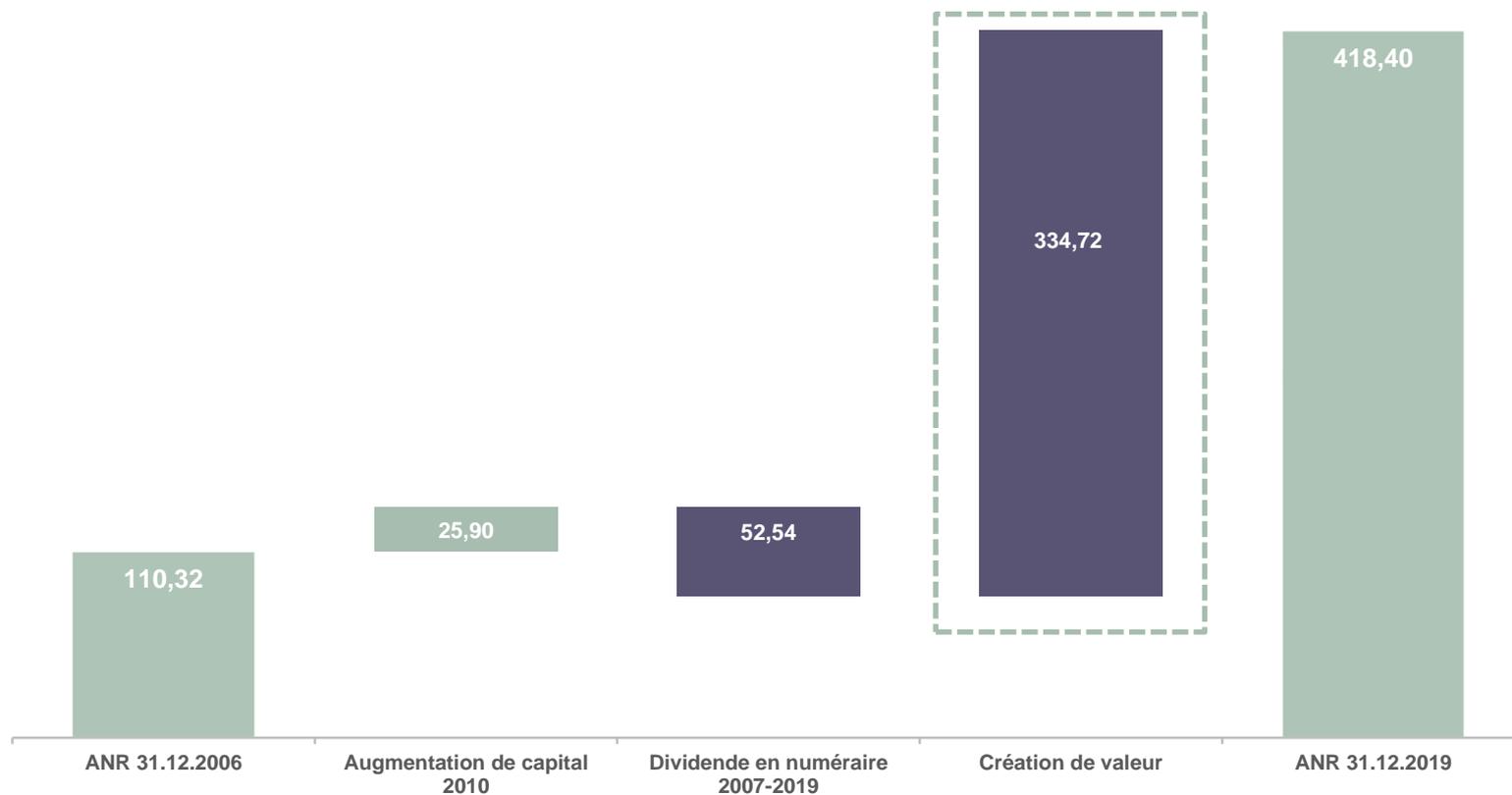
230 Bd Saint-Germain
Paris 7^e



36 Av. Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



Variation de l'ANR (hors droits) entre le 31.12.2006 et le 31.12.2019 (en M€)



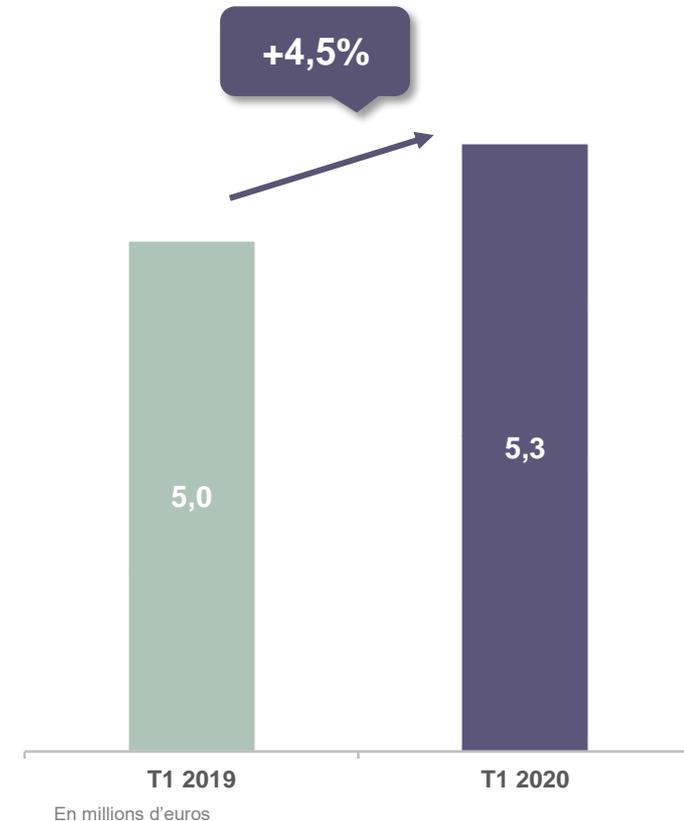


⇒ Revenus locatifs du T1 2020 en hausse de +4,5% :

- ◆ effet de la relocation, à compter du 2^{ème} trimestre 2019, de l'immeuble de bureaux du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie Paris 8^{ème}

⇒ Taux d'occupation physique global du patrimoine :

- ◆ 91,7% au 31 mars 2020
- ◆ Vacance locative volontairement maintenue sur les actifs du 16 rue de la Paix, du 22 rue Chauchat et du 70 rue de Rennes, en vue de leur restructuration et relocation



Des revenus locatifs en hausse soutenue grâce notamment aux relocations des surfaces restructurées



⇒ Projets de restructuration en cours

- ◆ **Restructuration de l'actif du 22 rue Chauchat à Paris 9^{ème}**
- ◆ **Chantiers en cours provisoirement arrêtés, mais livraisons prévues en 2020 devraient pouvoir être assurées, sous réserve de pouvoir reprendre les travaux à la fin du second trimestre 2020**

⇒ Impact négatif de la crise sur les revenus locatifs et les valorisations

- ◆ **Décalage des échéances locatives des commerces et des hôtels et l'étalement de leurs créances sur les trimestres à venir**
- ◆ **Impact de la crise sur les valorisations des immeubles peut être significatif et ne peut être estimé précisément à ce stade, même si les immeubles du QCA seront sans doute moins affectés que ceux de la périphérie**

⇒ Vision long terme au-delà de la crise

- ◆ **Focalisation sur les fondamentaux immobiliers des actifs Prime dans des zones de choix**
- ◆ **Application de la démarche environnementale avec des audits techniques visant à améliorer continuellement la politique environnementale vertueuse**