

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats annuels 2018

- ANR Ajusté en progression de 5,6% à 57,36 € par action
- Résultat opérationnel en croissance de 13,95% à 33,1 M€
- Proposition du dividende à 1,24 € par action à titre ordinaire, avec option de paiement en actions.

**Paris, le 18 mars 2019, 17h45 (CET) :**

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 08 mars 2019 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes consolidés audités au 31 décembre 2018, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 18 mars 2019.

#### Politique immobilière au cours de l'année 2018

Au cours de l'exercice 2018, Immobilière Dassault a acquis 95,09% du capital de la société CPPJ, propriétaire d'un portefeuille de première qualité composé principalement de commerces, notamment du Passage Jouffroy situé sur les Grands Boulevards (Paris 9<sup>ème</sup>), dans le prolongement du Passage des Panoramas et avant le Passage Verdeau. Les actifs acquis dans le cadre de cette opération stratégique ont été valorisés pour un montant total de 145,0 M€.

Immobilière Dassault a en outre poursuivi sa politique de valorisation en engageant des travaux de rénovation sur certains de ses actifs.

#### Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2018</b>	2017
<b>Revenus locatifs</b>	<b>14 767</b>	16 095
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>11 787</b>	14 752
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	21 337	14 318
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>33 124</b>	29 070
<i>Coût de l'endettement net</i>	-3 072	-2 714
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	-63	2 163
<b>Résultat net</b>	<b>29 940</b>	28 507
<b>Cash-flow courant hors variation BFR<sup>1</sup></b>	<b>8 961</b>	12 084
<b>ANR Ajusté<sup>2</sup> (hors droits) par action en euros</b>	<b>57,36</b>	54,34

- Au cours de l'exercice 2018, les revenus locatifs ont connu une baisse de 8,25% à 14,8 M€. A immeubles constants, hors acquisitions, les revenus locatifs de l'exercice 2018 s'établissent à 13,8 M€, soit une baisse de 13,97% par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse s'explique par les projets de restructuration en cours sur plusieurs immeubles (127 avenue des Champs-Élysées

<sup>1</sup> Le cash-flow courant correspond aux flux nets de trésorerie générés par l'activité.

<sup>2</sup> L'actif net réévalué ajusté correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

- Paris 8<sup>ème</sup>, 16 rue de la Paix - Paris 2<sup>ème</sup> et 36 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie - Paris 8<sup>ème</sup>) qui impactent temporairement les revenus locatifs et les cash-flows, mais devraient générer à terme un accroissement des revenus et des valeurs d'actifs.

- Le résultat opérationnel s'établit à 33,1 M€ contre 29,1 M€ en 2017, en hausse de 13,95% sous l'effet de l'appréciation du patrimoine immobilier qui génère un impact positif sur le résultat de 21,3 M€, contre 14,3 M€ en 2017.
- La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette génère un ajustement de valeur sur l'exercice 2018 de -0,1 M€, contre 2,2 M€ en 2017. Après prise en compte du coût de l'endettement net, de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts et actifs financiers et de l'impôt, le résultat net au 31 décembre 2018 ressort à 29,9 M€, en hausse de 5,0% par rapport à 28,5 M€ en 2017.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR de l'exercice 2018 atteint 9,0 M€ contre 12,1 M€ au 31 décembre 2017. Cette baisse est due essentiellement à l'impact de la vacance sur certains immeubles en restructuration, comme détaillé par la suite.

### **Dividendes**

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 13 mai 2019 la distribution d'un dividende ordinaire de 1,24 € par action, stable par rapport au dividende distribué en 2018.

La société proposera aux actionnaires lors de cette assemblée générale de se prononcer sur l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles.

### **Patrimoine**

Au 31 décembre 2018, le patrimoine d'Immobilière Dassault comprend 21 actifs composés essentiellement de bureaux, commerces, hôtels et musée principalement situés dans les quartiers prestigieux de Paris et de la 1<sup>ère</sup> couronne. Le taux d'occupation du patrimoine d'Immobilière Dassault s'établit à 87,02% au 31 décembre 2018 contre 92,73% au 31 décembre 2017. Cette diminution résulte entre autres de l'acquisition du Portefeuille Jouffroy sur lequel des vacances volontaires sont maintenues et de la restructuration de l'immeuble du 16 rue de la Paix - Paris 2<sup>ème</sup>. Ces vacances volontaires ont pour objectif de conduire des projets de valorisation permettant de générer une progression du revenu locatif à terme.

A périmètre constant, le taux d'occupation est passé de 92,73% au 31 décembre 2017 à 85,34% au 31 décembre 2018, en raison du départ du locataire de l'immeuble situé au 36 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie - Paris 8<sup>ème</sup>, ce qui a permis la rénovation de l'immeuble fin 2018. Il sera recommercialisé courant 2019.

La valeur hors droits du patrimoine est évaluée à 668,8 M€ au 31 décembre 2018, soit une hausse de 34,95% par rapport au 31 décembre 2017.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 31 décembre 2018, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 375,0 M€ contre 345,5 M€ au 31 décembre 2017.

L'ANR Ajusté hors droits par action s'établit au 31 décembre 2018 à 57,36 € par action, en hausse de 5,6% sur l'exercice.

Le cours de l'action de 52,60 € au 31 décembre 2018 faisait ressortir une décote de 8,3% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

### **Structure financière solide**

Au 31 décembre 2018, les capitaux propres part groupe d'Immobilière Dassault s'élèvent à 375,0 M€, comparé à 345,5 M€ au 31 décembre 2017.

Au cours de l'année 2018, Immobilière Dassault a pris la décision de sécuriser son endettement dans des conditions de marché favorables de taux d'intérêts bas, en allongeant la maturité de la dette et en figeant des taux fixes. Pour cela, elle a réduit son enveloppe de crédits revolving existants à hauteur de 31 M€. Elle a également obtenu le non amortissement de ces financements, devenus remboursables à l'échéance.

En date du 25 juillet 2018, elle a mis en place un financement hypothécaire non amortissable d'un montant de 50 M€, d'une durée de dix ans, à taux fixe.

Dans le cadre de l'acquisition de 95,09% des actions CPPJ (Portefeuille Jouffroy), la dette existante de CPPJ (62 M€) a été conservée mais renégociée (allongement de la maturité de celle-ci de deux à sept ans et amélioration des conditions financières).

Immobilière Dassault a parallèlement mis en place un nouveau financement à taux fixe de 35 M€, d'une durée de cinq ans.

La dette financière nette du Groupe Immobilière Dassault ressort à 277,2 M€ au 31 décembre 2018, contre 146,2 M€ au 31 décembre 2017.

Le ratio Loan-To-Value ressort ainsi à 38,71% de la valeur du patrimoine (droits inclus), contre 27,71% au 31 décembre 2017. Il reste cependant très 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 3,84 au 31 décembre 2018.

### **Evènement post-clôture et gouvernance**

En janvier 2019, le groupe familial de Monsieur Henri SEYDOUX, par l'intermédiaire de la société Horizon SAS, a acquis 469.774 titres auprès de la société F.M.S. portant sa participation à 9,14% du capital de la Société. De fait, le Conseil de surveillance du 18 mars 2019 a procédé à la cooptation de Monsieur Jean-Baptiste DUZAN, Directeur Général d'Horizon SAS, en remplacement de Monsieur Michel SEYDOUX, représentant de la société F.M.S.

Monsieur Jean-Baptiste DUZAN a également été nommé membre du Comité stratégique en remplacement de la société F.M.S. pour toute la durée du mandat à courir de membre du Conseil de Surveillance de la société F.M.S.

### **Perspectives 2019**

Immobilière Dassault entend poursuivre une stratégie d'investissement suivant ses critères d'acquisition sélectifs portant sur des actifs de bureaux et de commerces sur les meilleures adresses parisiennes.

Elle adoptera une politique de grande prudence du fait de l'extrême compétitivité qui existe sur ce créneau et de la baisse constante des taux de rendement qui s'en suit. Compte-tenu du caractère concurrentiel du marché, elle orientera également ses acquisitions sur des actifs complexes nécessitant un travail d'asset management et de restructuration, porteurs de création de valeur à moyen terme.

Enfin, Immobilière Dassault poursuivra la politique de valorisation de son patrimoine afin de maintenir son rendement au meilleur niveau.

## **Prochain communiqué : Revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 Le 19 avril 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.

**A 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 31 décembre 2018, le patrimoine était composé de 21 actifs d'une valeur totale s'élevant à 668,8 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](mailto:j.sulzer@groupe-dassault.com)

**NewCap**

Communication financière

Emmanuel Huynh

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

Tél. : 01 44 71 94 94