

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats semestriels 2020

- **ANR ajusté par action en progression de +11% à 69,59 € par action**
- **Cash-flow courant hors variation du BFR en hausse de 5,1% à 5,7 M€**

Paris, le 24 juillet 2020, 18h00 (CEST) :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 21 juillet 2020 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels¹ au 30 juin 2020, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 23 juillet 2020.

Événements marquants du 1^{er} semestre 2020

Au cours du 1^{er} semestre 2020 marqué par l'épidémie du coronavirus, Immobilière Dassault a assuré la continuité de son fonctionnement grâce au télétravail et à une permanence physique restreinte, afin de conserver une relation étroite avec ses clients locataires. Les travaux d'évaluation du patrimoine au 30 juin 2020 ont été réalisés par les experts indépendants dans des circonstances de marché inédites, leurs évaluations sont donc fondées sur une incertitude matérielle de marché avec une impossibilité de prévoir les effets que la crise COVID-19 aura à terme sur les marchés immobiliers.

Les mesures de confinement instaurées par le gouvernement ont entraîné l'arrêt des chantiers en cours, un ralentissement de la commercialisation et le report de l'obtention de certaines autorisations. Ces activités ont repris progressivement à l'issue de la période de confinement.

Fin juin 2020, la Société a signé de nouveaux accords avec le locataire actuel du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet (Paris 8^{ème}), Christian Dior Couture, pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans et à effet du 1^{er} janvier 2021.

Au mois de mai 2020, la société a également distribué à ses actionnaires un dividende en numéraire de 8,3 M€, soit 1,24 € par action.

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

Résultats consolidés du 1^{er} semestre 2020

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2020	S1 2019
Revenus locatifs	10 531	10 307
Résultat opérationnel courant	7 807	7 522
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>48 797</i>	<i>7 853</i>
Résultat opérationnel	56 603	15 375
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-2 581</i>	<i>-2 468</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>641</i>	<i>-1 176</i>
Résultat net part du Groupe	55 183	11 807
Cash-flow courant hors variation BFR²	5 724	5 445

<i>En millions d'euros</i>	30.06.2020	31.12.2019
Capitaux propres	465,3	418,4
Valeur du patrimoine² (hors droits²)	763,5	714,3
ANR Ajusté² (hors droits) par action en euros	69,59	62,72

- Au cours du 1^{er} semestre 2020, les revenus locatifs ont progressé de 2,17% par rapport au 1^{er} semestre 2019. Ils s'élèvent à 10,5 M€, portés notamment par la relocation de l'immeuble 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}) à partir du 2^{ème} trimestre 2019.
- Le résultat opérationnel ressort à 56,6 M€ au 30 juin 2020 contre 15,4 M€ au 30 juin 2019, en forte hausse sous l'effet de l'appréciation du patrimoine immobilier qui génère un impact positif sur le résultat de 48,8 M€, contre 7,9 M€ au 1^{er} semestre 2019. Cet ajustement positif s'explique par deux effets opposés : l'effet favorable de nouveaux accords locatifs et, en sens contraire, une hypothèse de prudence renforcée notamment sur les actifs de commerce et d'hôtellerie en raison de la crise sanitaire.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 5,7 M€ au 30 juin 2020 contre 5,4 M€ au 30 juin 2019.

Patrimoine

Au 30 juin 2020, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 21 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'Immobilière Dassault s'établit à 91% au 30 juin 2020, stable par rapport à celui du 31 décembre 2019, une vacance locative étant volontairement maintenue sur 3 actifs en vue de leur restructuration : 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) et 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}).

La valeur hors droits du patrimoine est évaluée à 763,5 M€, soit une hausse de 6,9% par rapport aux 714,3 M€ au 31 décembre 2019.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 30 juin 2020, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 465,3 M€ contre 418,4 M€ au 31 décembre 2019.

L'ANR Ajusté hors droits s'élève à 69,59 € par action au 30 juin 2020, en hausse de 11,0% par rapport à son niveau du 31 décembre 2019.

² Voir glossaire en annexe

Le cours de l'action au 30 juin 2020 (65,2 €) faisait ressortir une décote de 6,3% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

Structure financière solide

Au 30 juin 2020, les capitaux propres part du groupe d'Immobilière 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 465,3 M€ contre 418,4 M€ au 31 décembre 2019.

La dette financière nette ressort à 285,1 M€ au 30 juin 2020, contre 279,0 M€ au 31 décembre 2019.

Le ratio Loan-To-Value ressort à 34,92% de la valeur du patrimoine (droits inclus), en amélioration par rapport à 36,55% au 31 décembre 2019 et 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 3,02 au 30 juin 2020 contre 3,04 au 31 décembre 2019 et reste supérieur au ratio de référence de 2,00.

Perspectives

Malgré un contexte de fortes incertitudes induites par la crise sanitaire, Immobilière Dassault entend poursuivre sa stratégie long-terme visant à valoriser son patrimoine par une politique de travaux de qualité et de renégociation locative.

Les travaux de rénovation au 16 rue de la Paix sont toujours à l'étude et ceux sur les immeubles 22 rue Chauchat et 2 rue Lepic se poursuivent.

Le Groupe est en discussions avec certains locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles afin de mettre en place de nouveaux accords apportant des contreparties tant au bailleur qu'au locataire.

Prochain communiqué : Revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2020 Le 13 novembre 2020

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 2020, le patrimoine était composé de 21 actifs d'une valeur totale s'élevant à 763,5 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