

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats annuels 2020

- **ANR réévalué ajusté en progression de +23,95% à 77,7 € par action**
- **Cash-flow courant à 10,8 M€ en légère baisse de 4,15% du fait du Covid-19**
- **Proposition du dividende à 1 € par action à titre ordinaire en numéraire, pour tenir compte des impacts de la crise sanitaire**

### Evènement post clôture

- **Signature d'une promesse de vente de l'immeuble du 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine.**

#### **Paris, le 8 mars 2021, 18h45 (CET) :**

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes consolidés audités au 31 décembre 2020, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 8 mars 2021.

#### **Politique immobilière au cours de l'année 2020**

Au cours de l'exercice 2020, Immobilière Dassault a continué à exploiter et développer le patrimoine immobilier dont il est propriétaire.

Le Groupe a mené sa politique de valorisation en poursuivant des travaux de rénovation sur certains de ses actifs, tout en mettant en œuvre toutes les mesures nécessaires à la protection des personnes dans le contexte de la crise sanitaire.

Le Groupe a également engagé des discussions avec les locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles ou ayant subi un arrêt administratif d'activité. Cela s'est traduit par la mise en place des mesures d'accompagnement recommandées par les autorités telles que l'échelonnement des loyers et/ou l'abandon de loyers, et la négociation de nouveaux accords apportant des contreparties tant au bailleur qu'au locataire.

Concernant les travaux, certains chantiers ont été décalés de quelques mois mais ont pu être maintenus.

Concernant les baux, la Société a signé de nouveaux accords afin de sécuriser la location de ses immeubles sur de longues durées. 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<sup>ème</sup> pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans et à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Fin juillet 2020, la Société a signé un bail avec une grande enseigne internationale de design sur l'immeuble du 23 avenue des Champs-Élysées - Paris 8<sup>ème</sup> à effet du 1<sup>er</sup> février 2021, d'une durée ferme de 12 ans et assorti d'une promesse de renouvellement sur une période de 9 ans.

Malgré une année 2020 difficile en raison de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques, Immobilière Dassault a porté une attention particulière à l'asset management, afin de maintenir le niveau élevé de valorisation de ses actifs.

## Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2020</b>	2019
<b>Revenus locatifs</b>	<b>20 086</b>	20 758
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>14 262</b>	15 363
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	<i>100 154</i>	<i>35 360</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>114 416</b>	50 723
<i>Coût de l'endettement net</i>	<i>-5 210</i>	<i>-5 049</i>
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	<i>1 255</i>	<i>-480</i>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>110 782</b>	43 876
<b>Cash-flow courant hors variation BFR<sup>1</sup></b>	<b>10 841</b>	11 310
<b>ANR Ajusté<sup>2</sup> (hors droits) par action en euros</b>	<b>77,75</b>	62,72

- Au cours de l'exercice 2020, les revenus locatifs se sont élevés à 20,1 M€, en baisse de 0,7 M€ soit -3,2% par rapport à l'exercice 2019. Cette diminution est liée à la crise sanitaire qui a eu pour conséquence l'octroi de mesures d'accompagnement aux locataires. Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du patrimoine s'élève à 90,65% contre 91,71% au 31 décembre 2019, en raison de la vacance locative volontairement organisée sur les actifs en restructuration.
- Le résultat opérationnel s'élève à 114,4 M€ en 2020 contre 50,7 M€ en 2019, en hausse de 125,57%. Ce résultat découle de l'ajustement des valorisations hors droits du patrimoine immobilier qui a généré un impact positif de 100,2 M€ en 2020 contre 35,4 M€ en 2019. Cet ajustement résulte principalement de l'effet favorable des nouveaux accords intervenus sur les immeubles de l'avenue des Champs-Élysées (23 et 127).
- La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de - 2,8 M€ au 31 décembre 2020, produisant un ajustement de valeur de +1,3 M€. 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 2020 s'établit à 110,8 M€, en hausse de 152,49% par rapport à 43,9 M€ en 2019 en part groupe.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR est à 10,8 M€ pour l'exercice 2020 contre 11,3 M€ au 31 décembre 2019.

## Dividendes

Compte tenu de la situation économique et sanitaire, Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 5 mai 2021 la distribution d'un dividende ordinaire de 1 € par action.

## Patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine détenu et géré par Immobilière Dassault est composé de vingt et un actifs immobiliers situés principalement dans le centre de Paris et subsidiairement en première couronne parisienne.

<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.

La valeur hors droits du patrimoine est évaluée à 816,6 M€ au 31 décembre 2020 contre 714,3 M€ au 31 décembre 2019.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 31 décembre 2020, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 520,8 M€ contre 418,4 M€ au 31 décembre 2019.

L'ANR Ajusté hors droits par action s'établit au 31 décembre 2020 à 77,75 € par action, en hausse de 23,95% sur l'exercice.

Le cours de l'action de 59,20 € au 31 décembre 2020 fait ressortir une décote de 23,9% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

### **Structure financière solide**

Au 31 décembre 2020, les capitaux propres part du groupe d'Immobilière Dassault sont le reflet de l'actif net réévalué (ANR) puisque les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan et s'élèvent à 520,8 M€, comparé à 418,4 M€ au 31 décembre 2019.

Au cours de l'année 2020, aucun nouveau financement n'a été mis en place et aucun financement n'est arrivé à échéance. Immobilière Dassault dispose au 31 décembre 2020 d'une dette de 301,5 M€, utilisée à hauteur de 276,6 M€. Cette dette est sécurisée à 87% (taux fixe ou couverture de taux). Le taux économique de cette dette ressort à moins de 2% par an sur l'année 2020.

Le ratio Loan-To-Value s'établit à 32,13% de la valeur du patrimoine (droits inclus), en amélioration par rapport à 36,55% au 31 décembre 2019, et reste 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 2,74 au 31 décembre 2020 contre 3,04 au 31 décembre 2019, et reste supérieur au ratio de référence de 2,00.

### **Perspectives 2021**

Immobilière Dassault poursuivra son travail d'asset management pour l'optimisation de la valorisation de son patrimoine et le maintien de son rendement au meilleur niveau. Le recentrage de ses actifs ayant été effectué sur les meilleures adresses du quartier des affaires parisien, Immobilière Dassault poursuivra une politique d'investissement conforme à sa stratégie d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces sur les meilleures adresses parisiennes et au respect de ses critères sélectifs d'acquisition d'actifs de qualité.

Dans un contexte de compétitivité extrême dans le segment des actifs de très haute qualité 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.

Enfin, la Société adoptera une politique environnementale vertueuse visant à améliorer l'empreinte environnementale de son patrimoine, et intégrera des plans d'amélioration de la performance énergétique et de l'impact environnemental dans ses travaux de rénovation, à chaque fois que cela sera possible.

### **Evènement post clôture**

Immobilière Dassault a signé une promesse de vente pour l'immeuble du 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine pour un montant supérieur à la dernière valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

La cession devrait être effective au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 et ferait apparaître une plus-value sociale et consolidée dans les comptes de l'exercice 2021

**Prochain communiqué : Revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2021**  
**Le 16 avril 2021**

**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>	Total du patrimoine immobilier 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 2020, le patrimoine était composé de 21 actifs d'une valeur totale s'élevant à 816,6 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