

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2021

- Revenus locatifs à immeubles constants en hausse de 30,6%
- Cash-flow courant en croissance de 45,0% à 15,7 M€
- ANR ajusté en progression de 12,3% à 87,3 € par action
- Proposition du dividende à 1,30 € par action en hausse de 30%

Paris, le 14 mars 2022, 18h00 (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 2021, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 14 mars 2022.

Politique immobilière au cours de l'année 2021

Au cours de l'exercice 2021, Immobilière Dassault a poursuivi la politique de revalorisation de son portefeuille avec, d'une part la poursuite des travaux de rénovation, et d'autre part, la cession des actifs non-stratégiques.

En termes de rotation du portefeuille, Immobilière Dassault a conclu au cours de l'exercice plusieurs cessions des actifs non-stratégiques dégageant une plus-value totale de 2,2 M€ :

- 83 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) ;
- 2 ter rue Royale (Versailles) ;
- 1 avenue Niel (Paris 17^{ème}).

Immobilière Dassault porte une attention particulière à une gestion locative dynamique et a sécurisé la location de ses immeubles sur de longues durées :

- Prise d'effet, au 1^{er} janvier 2021, des accords signés avec le locataire actuel CHRISTIAN DIOR COUTURE du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet (Paris 8^{ème}) pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans ;
- Prise d'effet, au 1^{er} février 2021, du bail avec la société RH Paris (Restoration Hardware) sur l'immeuble du 23 avenue des Champs-Élysées (Paris 8^{ème}), d'une durée ferme de 12 ans et assorti d'une promesse de renouvellement sur une période de 9 ans ;
- Signature, en décembre 2021 avec YVES SAINT LAURENT du bail sur l'immeuble du 230 Boulevard Saint-Germain (Paris 7^{ème}) sur une période de 10 ans et à effet du 1^{er} janvier 2022 ;
- D'autres baux ont également été signés sur des actifs isolés.

Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	2021	2020
Revenus locatifs	25 199	20 086
Résultat opérationnel courant	20 347	14 262
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	53 485	100 154
Résultat opérationnel	76 011	114 416
<i>Coût de l'endettement net</i>	-5 144	-5 210
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	1 921	1 255
Résultat net part du Groupe	72 707	110 782
Cash-flow courant hors variation BFR¹	15 719	10 841
ANR Ajusté² (hors droits) par action en euros	87,3	77,7

- Au cours de l'exercice 2021, les revenus locatifs se sont élevés à 25,2 M€, en hausse de +25,4% par rapport à l'exercice 2020 (+30,6% à immeubles constants). Cette forte progression résulte de la prise d'effet de nouveaux baux et notamment de la contribution des immeubles situés 127 avenue des Champs-Élysées et 26 rue Vernet (Paris 8^{ème}) depuis le 1^{er} janvier. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation du patrimoine s'élève à 89% contre 91% au 31 décembre 2020, toujours en raison de la vacance locative volontairement maintenue sur les actifs en restructuration.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR est à 15,7 M€ pour l'exercice 2021 contre 10,8 M€ au 31 décembre 2020.
- L'ANR par action progresse à 87,3 €. En effet, l'ajustement des valorisations hors droits du patrimoine immobilier a généré un impact positif, de l'ordre de 53,5 M€ en 2021, contre 100,2 M€ en 2020.
- La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de -0,8 M€ au 31 décembre 2021, produisant un ajustement de valeur de +1,9 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 2021 s'établit à 72,7 M€.

Dividendes

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 10 mai 2022, la distribution d'un dividende ordinaire de 1,30 € par action.

Patrimoine

Au 31 décembre 2021, le patrimoine détenu et géré par Immobilière Dassault est composé de dix-huit actifs immobiliers principalement situés dans les quartiers prestigieux de Paris et en première couronne parisienne.

La valeur hors droits du patrimoine est évaluée à 852,2 M€ au 31 décembre 2021 contre 816,6 M€ au 31 décembre 2020.

Sur la base des capitaux propres consolidés part groupe au 31 décembre 2021, l'actif net réévalué (hors droits) s'élève à 586,9 M€ contre 520,8 M€ au 31 décembre 2020.

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

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

L'ANR Ajusté hors droits par action s'établit au 31 décembre 2021 à 87,3 € par action, contre 77,7 € au 31 décembre 2020, en hausse de 12,25% sur l'exercice.

Le cours de l'action de 66,0 € au 31 décembre 2021 fait ressortir une décote de 24,4% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

Structure financière solide

Au 31 décembre 2021, 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 586,9 M€, comparé à 520,8 M€ au 31 décembre 2020.

Au cours de l'année 2021, Immobilière Dassault a négocié un nouveau crédit revolving de 60 M€, d'une durée de 3 ans, suite à l'échéance de la ligne de 60 M€ datant de 2014. La dette disponible s'élève à 278,4 M€ au 31 décembre 2021 et est utilisée à hauteur de 246,4 M€. Cette dette est sécurisée à 90,86% (taux fixe ou couverture de taux).

Le ratio Loan-To-Value s'établit à 27,27% de la valeur du patrimoine (droits inclus), en amélioration par rapport à 32,13% au 31 décembre 2020, et reste 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 3,96 au 31 décembre 2021 contre 2,74 au 31 décembre 2020, et demeure supérieur au ratio de référence de 2,00.

Perspectives 2022

Le recentrage de actifs d'Immobilière Dassault ayant été effectué sur les meilleures adresses du quartier central des affaires de Paris, la Société poursuivra le travail d'asset management pour l'optimisation de sa valorisation et le maintien de son rendement au meilleur niveau.

Immobilière Dassault restera également attentive aux opportunités d'investissement conformément à ses critères sélectifs d'acquisition d'actifs de bureaux et de commerces sur les meilleures adresses parisiennes. En effet, dans un contexte de forte compétitivité sur 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 poursuivra la 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.

Prochain communiqué : Revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2022

Le 21 avril 2022

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 31 décembre 2021, le patrimoine était composé de 18 actifs d'une valeur totale s'élevant à 852,2 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.

Compartment 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