

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2022

- Revenus locatifs à 25,7 M€
- Cash-flow courant à 18,1 M€, en progression de 15,3%
- ANR ajusté à 91,8 € par action en hausse de 5,1%
- Proposition du dividende en forte hausse à 2,72 € par action, réparti entre 1,78 € en numéraire et 0,94 € avec option de paiement en actions

Paris, le 13 mars 2023, 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 2022, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 13 mars 2023.

Politique immobilière au cours de l'année 2022

Au cours de l'exercice 2022, Immobilière Dassault a poursuivi la politique de revalorisation de son portefeuille avec notamment la poursuite des travaux de rénovation ainsi que la cession des actifs non-stratégiques.

Le Groupe a ainsi poursuivi ses projets de rénovation, pour un montant total de 6,0 M€ au cours de l'exercice, sur les immeubles situés au 16 rue de la Paix (Paris 2^{ème}), 61 rue de Monceau (Paris 8^{ème}), 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), ainsi qu'au 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}).

Immobilière Dassault a cédé au cours de l'exercice plusieurs actifs non-stratégiques, pour une valeur globale d'environ 10,3 M€, confirmant la valeur globale d'expertise :

- 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt) ;
- 10 rue Sadi Carnot (Asnières) ;
- 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) ;
- Et au 74 rue Saint-Dominique (Paris 7^{ème}).

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

- Prise d'effet au 3 janvier 2022, d'un bail 3, 6, 9, 10 ans sur l'immeuble situé au 230 Boulevard Saint-Germain (Paris 7^{ème}) pour la totalité des surfaces vacantes restantes (environ 53%) ;
- Signature d'un bail avec un locataire unique sur l'ensemble de l'immeuble situé au 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie (Paris 8^{ème}), avec une prise d'effet à compter du 1^{er} septembre 2022 pour une durée ferme de 6 ans ;
- Signature d'un bail avec une entreprise de co-working sur la totalité des surfaces vacantes de l'immeuble du 22 rue Chauchat (Paris 9^{ème}), avec prise d'effet au fur et à mesure de la réception des travaux.

Au 31 décembre 2022 le taux d'occupation du patrimoine immobilier est de 92,8%, en progression de près de 4% par rapport au 31 décembre 2021.

Résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	2022	2021
Revenus locatifs	25 676	25 199
Résultat opérationnel courant	21 892	20 347
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	21 528	53 485
Résultat opérationnel	43 305	76 011
<i>Coût de l'endettement net</i>	-3 793	-5 144
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	4 976	1 921
Résultat net part du Groupe	43 837	72 707
Cash-flow courant hors variation BFR¹	18 129	15 719
ANR Ajusté² (hors droits) par action en euros	91,8	87,3

- Au cours de l'exercice 2022, les revenus locatifs se sont élevés à 25,7 M€, en progression de 1,9% par rapport à l'exercice 2021, en dépit des cessions réalisées au cours de l'exercice mais aussi en 2021 et +4,1% à immeubles constants.
- Le résultat opérationnel ressort à 43,3 M€ sur l'année, bénéficiant d'un impact positif de 21,5 M€ d'ajustement des valeurs des immeubles de placement, dans un contexte défavorable de hausse des taux de capitalisation.
- Le cash-flow courant hors variation du BFR progresse à 18,1 M€ pour l'exercice 2022, contre 15,7 M€ au 31 décembre 2021.
- La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de 4,1 M€ au 31 décembre 2022, produisant un ajustement de valeur de +5,0 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 2022 s'établit à 43,8 M€.

Dividendes

Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 10 mai 2023, la distribution d'un dividende brut de 2,72 € par action, composé d'un dividende ordinaire de 1,78 € et d'un dividende extraordinaire de 0,94 € en actions. Pour mémoire, le dividende versé en 2022 s'établissait à 1,30€ / action.

Les trois principaux actionnaires (Groupe Dassault, Peugeot Invest et Groupe Horizon) ont marqué leur intention de recevoir le dividende extraordinaire en actions.

Patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine détenu et géré par Immobilière Dassault est composé de quatorze actifs immobiliers principalement situés dans les quartiers prestigieux de Paris.

La valeur hors droits du patrimoine est évaluée à 873,6 M€ au 31 décembre 2022 contre 852,2 M€ au 31 décembre 2021.

L'ANR Ajusté hors droits par action s'établit au 31 décembre 2022 à 91,8 € par action, contre 87,3 € au 31 décembre 2021, en progression de 5,13% au titre de l'exercice 2022.

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.

Le cours de l'action de 56,6 € au 31 décembre 2022 fait ressortir une décote de 38,7% par rapport à l'ANR Ajusté hors droits.

Structure financière solide

Au 31 décembre 2022, 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 621,9 M€, comparé à 586,9 M€ au 31 décembre 2021.

La dette disponible s'élève à 272 M€ au 31 décembre 2022 et est utilisée à hauteur de 240 M€. A cette date, cette dette est sécurisée à 84,84% (taux fixe ou couverture de taux).

Le ratio Loan-To-Value s'établit à 25,32% de la valeur du patrimoine (droits inclus), comparé à 27,27% sur la période correspondante en 2021, demeurant 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 s'établit à 5,77 au 31 décembre 2022, contre 3,96 au 31 décembre 2021, nettement supérieur au ratio de référence de 2,00.

Perspectives 2023

Après une année 2022 au cours de laquelle Immobilière Dassault a effectué le recentrage de ses actifs sur les meilleures adresses parisiennes, le Groupe souhaite pouvoir accroître son patrimoine immobilier centré sur des actifs tertiaires au sein des quartiers « prime », et poursuivra sa stratégie de création de valeur liée à ses actifs et de maintien de son rendement au meilleur niveau.

Dans cette optique, Immobilière Dassault restera attentive aux opportunités d'investissement conformément à ses critères sélectifs d'acquisition d'actifs. La Société reste cependant très prudente du fait de la forte compétitivité sur le segment des actifs de très haute qualité à Paris et de la décompression progressive des taux de rendement dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêts.

Prochain communiqué : Revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2023 Le 24 avril 2023

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 2022, le patrimoine était composé de 14 actifs d'une valeur totale s'élevant à 873,6 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

NewCap

Communication financière

Emmanuel Huynh

dassault@newcap.eu

Tél. : 01 44 71 94 94