

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats 2011

Quadruplement du résultat net à +15,2 M€

ANR : 40,73 € par action, en hausse de 9%

Proposition d'un dividende de 0,8 € par action, en très forte augmentation

Paris, le 12 avril 2012 :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 30 mars 2012 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes annuels audités clos le 31 décembre 2011, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 12 avril 2012.

Patrimoine

L'année 2011 a été marquée par une activité dynamique :

- Cession de l'immeuble du 120 avenue Ledru Rollin – 75011 Paris, pour un montant de 12,1 M€ net vendeur le 12 juillet 2011, générant une plus value de 8,5 M€,
- Acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à restructurer avec implantation d'un commerce au 230 boulevard Saint Germain - 75007 Paris, pour 28,2 M€, le 16 décembre 2011.

Immobilière Dassault a également signé au cours de l'exercice la promesse de vente du 127 Avenue Ledru-Rollin à Paris 11^{ème} pour un prix net vendeur de 23,2 M€, et a engagé une vente par lots séparés de 2 immeubles d'habitation situés au 9 Faustin Hélie et 86 avenue Henri Martin dans le 16^{ème} arrondissement de Paris. Cette activité illustre la volonté d'Immobilière Dassault de poursuivre le recentrage de sa politique patrimoniale sur des immeubles tertiaires « prime » bénéficiant d'une localisation stratégique dans les Quartiers Centraux de la Capitale.

Au 31 décembre 2011, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 10 immeubles prestigieux, principalement de bureaux et de commerces, bénéficiant d'une localisation de qualité dans le centre et la 1^{ère} couronne de Paris.

Le patrimoine (hors droits) d'Immobilière Dassault est évalué à 345,5 M€, en progression de +8% sur 1 an.

Au 31 décembre 2011, l'actif net réévalué progresse de +9% sur un an et s'établit à 246,3 M€. Par action, l'actif net réévalué (hors droits et hors impact de la juste valeur des instruments financiers) s'établit à 40,73 €, en croissance de +9% par rapport au 31 décembre 2010. Le cours de l'action au 30 mars 2012 fait ressortir une décote de 57% par rapport à l'ANR.

Résultats annuels

La forte hausse de l'ensemble des indicateurs de rentabilité sur l'année traduit la pertinence de la stratégie d'Immobilière Dassault mise en place depuis 4 ans, basée sur une politique de valorisation du patrimoine existant et d'acquisition ciblée d'actifs prestigieux créateurs de valeur sur le long terme.

<i>En milliers d'euros</i>	2011	2010
Loyers (chiffre d'affaires)	15.663	10.223
EBITDA* (cash flow d'exploitation)	11 .739	7.556
<i>Dotations aux amortissements</i>	<i>-4.169</i>	<i>-3.318</i>
<i>Reprises / Dotations aux provisions</i>	<i>0</i>	<i>+688</i>
Résultat d'exploitation	7.569	4.892
Résultat financier	-2.657	-1.157
Résultat courant avant impôt	4.911	3.736
Résultat exceptionnel	10.347	20
Impôt sur les bénéfices	9	8
Résultat net	15.249	3.748
Cash flow courant	9.008	6.237

* Résultat avant intérêts, impôts sur les sociétés, dotations et reprises aux amortissements et provisions sur immobilisations (mais après dotations et reprises aux provisions sur stocks et créances clients)

	2011	2010
ANR (hors droits) en €par action	40,73	37,29

- Le chiffre d'affaires de l'exercice 2011 atteint 15,6 M€, en forte croissance de +53% par rapport à l'exercice précédent. Cette performance reflète un taux d'occupation de 96,94% du parc locatif, toutes surfaces confondues, au 31 décembre 2011, et surtout la contribution en année pleine des locations des immeubles du 23 et du 127 avenue des Champs Elysées, loués respectivement depuis le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre 2010.
- L'EBITDA de l'exercice 2011 enregistre une croissance soutenue de +55% à 11,7 M€, principalement sous l'effet de la montée en puissance des loyers. L'EBITDA progresse plus vite que le chiffre d'affaires et représente 75% du chiffre d'affaires.
- Compte tenu des valeurs de marché des immeubles, aucune nouvelle provision pour dépréciation n'a été enregistrée. La dotation aux amortissements pour l'exercice 2011 s'élève à 4,2 M€ contre 3,3 M€ en 2010, du fait de l'augmentation du patrimoine.
- Le résultat d'exploitation atteint 7,6 M€, en hausse de 55% par rapport à 2010 grâce au plein effet des investissements réalisés.
- Le résultat financier 2011 ressort à -2,7 M€ contre -1,2 M€ un an plus tôt, du fait du financement des nouvelles acquisitions. Le taux moyen de financement de la société ressort à 3,40% par an tout compris sur l'année 2011.
- Le résultat net 2011 a été multiplié par 4 par rapport à l'exercice 2010 pour atteindre 15,3 M€, intégrant un résultat exceptionnel de 10,3 M€, lié à la plus-value de cession de l'immeuble du 120 avenue Ledru Rollin et celle du 86 avenue Henri Martin pour respectivement 8,5 M€ et 1,8 M€.

- Le cash flow courant de l'exercice s'inscrit en forte hausse de +44% sur un an, pour atteindre 9,0 M€
- La Société proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 31 mai 2012 la distribution d'un dividende de 0,80 € par action au titre de l'exercice 2011, contre 0,3 € au titre de l'exercice 2010. Le montant total distribué s'établit à 4,8 M€, en hausse de 167% par rapport à 2010.

Structure financière

Au 31 décembre 2011, la situation nette comptable s'élève à 110,5 M€ contre 97,1 M€ au 31 décembre 2010.

L'endettement financier net de la Société s'établit à 93,9 M€ au 31 décembre 2011, contre 86,3 M€ pour l'exercice précédent.

Le ratio loan-to-value reste totalement maîtrisé à 25,97% de la valeur du patrimoine (droits inclus) au 31 décembre 2011.

Perspectives

Immobilière Dassault a réalisé un exercice 2011 solide en termes d'activité et de résultats. La Société restera très active en 2012 avec la finalisation des arbitrages engagés en 2011 :

- Signature de l'acte de vente réalisée le 2 avril pour l'immeuble du 127-131 Avenue Ledru-Rollin à Paris 11^{ème},
- Poursuite de la cession du solde des surfaces d'habitation des immeubles 86 Henri-Martin et 9 Faustin-Hélie, dont plus de 50 % de la surface a déjà été vendu ou est sous promesse de vente au 31 décembre 2011,
- Rénovation importante avant relocation de l'immeuble du 18 Avenue du président Winston Churchill à Charenton, libéré le 14 avril 2012,
- Restructuration de l'immeuble du 230 Boulevard Saint Germain acheté le 16 décembre 2011, entièrement occupé moyennant une indemnité d'occupation par son ancien propriétaire jusqu'au 31 juillet 2012, et dont la livraison est prévue en 2014.

Immobilière Dassault poursuivra le renforcement de son portefeuille immobilier dans le secteur «prime» parisien et ce, dans une optique patrimoniale à moyen et long terme, axée prioritairement sur des immeubles de bureaux et de commerces de première qualité.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012
Le 14 mai 2012**

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 et résidentiels de qualité principalement situés à Paris. Au 31 décembre 2011, le patrimoine était composé de 10 actifs d'une valeur totale s'élevant à 345,5 M€ (hors droits). IMMOBILIERE DASSAULT constitue un véhicule privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et d'habitation de qualité, et a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2006.

Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext

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.fr

Tél. : 01 44 71 94 94