



COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2008

Croissance de la valeur du patrimoine : +4,3% sur 1 an à 175,5 M€

Croissance solide de l'ANR / action : +7,8% à 32,77 €

Paris, le 8 avril 2009 :

Le Directoire de la société IMMOBILIERE DASSAULT, réuni le 31 mars 2009 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes annuels clos le 31 décembre 2008.

Patrimoine

Immobilier Dassault dispose d'un patrimoine de qualité, composé de 10 immeubles, essentiellement de bureaux, localisés dans des emplacements stratégiques à Paris et dans l'Ouest parisien.

Au 31 décembre 2008, la valeur d'expertise (hors droit) du patrimoine est de 175,5 M€, en progression de 4,3% sur 1 an, à périmètre équivalent, aucune acquisition ou cession n'étant intervenue durant l'exercice 2008.

La valorisation de l'immeuble 23 avenue des Champs Elysées ressort à 42,3 M€, en hausse de 36,5%. Par prudence, elle a été établie sur la base d'une surface commerciale limitée à 1 000 m², seuil au-delà duquel l'autorisation de la Commission Nationale d'Equipeement Commerciale (C.N.E.C.) est nécessaire

Du fait de l'obtention des autorisations de la C.N.E.C., le 21/10/2008, et du Permis de construire, le 22/12/2008, désormais purgé de tout recours, la prochaine valorisation de cet immeuble au 31/12/2009 pourra tenir compte de la totalité de la surface commerciale (1 211 m²) qui sera exploitée par Abercrombie & Fitch.

Sans l'effet de la réévaluation de cet actif, la valeur du patrimoine aurait enregistré un repli très limité de 2,9%, confirmant la faible corrélation à l'environnement économique des actifs d'Immobilier Dassault, caractérisés par des bâtiments de grande qualité ou des emplacements prestigieux.

Sur la base de la valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2008, l'actif net réévalué (hors droit) s'établit à 32,77 € par action, en croissance de +7,8% par rapport au 31 décembre 2007.

Le taux d'occupation physique global est de 93,25%.

Hors 23 avenue des Champs Elysées, ce taux d'occupation physique global est de 97,97% : il résulte notamment d'un taux d'occupation de 100% pour les bureaux et de 95,93% pour l'habitation.

Immobilier Dassault dispose ainsi d'un patrimoine solide, assis sur une base locative diversifiée, sécurisée par des baux longs et disposant de locataires avec des signatures de qualité.

Résultats annuels

<i>En milliers d'euros</i>	2008	2007
Loyers (chiffre d'affaires)	8.575	7.824
EBITDA* (cash flow d'exploitation)	5.891	5.634
<i>Dotations aux amortissements</i>	<i>6.922</i>	<i>3.346</i>
<i>Dotations aux provisions</i>	<i>2.352</i>	<i>2.579</i>
Résultat d'exploitation	-3.383	-291
Résultat financier	-1.418	-739
Résultat courant avant impôt	-4.801	-1.030
Résultat exceptionnel	-7	-97
Impôt sur les bénéficiaires	8	4
Résultat net	-4.816	-1.131
Cash flow courant	4.482	4.891

* Résultat avant intérêts, impôts, dotations aux amortissements et provisions et exceptionnels

	2008	2007
ANR (hors droits) en € par action	32,77	30,41

- Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 s'établit à 8,6 M€, en hausse de +9,6%, grâce à l'effet en année pleine des 2 acquisitions réalisées en 2007, qui compensent la vacance sur l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées.
- L'EBITDA de l'exercice 2008 s'établit à 5,9 M€, en augmentation de +4,5% par rapport à l'exercice précédent.
- La dotation aux amortissements pour l'exercice 2008 s'élève à 6,9 M€, contre 3,3 M€ en 2007. Cette forte augmentation résulte d'un élément non récurrent : la prise en compte d'un amortissement complémentaire de 3,3 M€ sur les parties de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, destinées à être démolies. D'autre part, une provision pour dépréciation de 2,3 M€ a été constituée sur les deux immeubles acquis en 2007.
- Ces dotations aux amortissements et provisions, même si elles constituent des éléments non cash, impactent négativement les résultats de la Société pour l'exercice 2008.
- Le résultat financier de l'exercice ressort à -1,4 M€, correspondant au paiement, en année pleine, des intérêts sur l'emprunt contracté courant 2007 pour financer les 2 acquisitions. Cet emprunt a été couvert à taux fixe par des opérations de swap. Sur l'année 2008, le taux d'intérêt moyen (hors marge) réalisé sur l'encours tiré s'établit à 4,10%.
- Le cash flow courant est largement positif et s'élève à 4,5 M€. La baisse par rapport à 2008 n'est que de 0,5 M€ alors que la vacance du 23 Champs Elysées a pesé pour 1 M€.
- La Société propose de maintenir son dividende au même niveau que l'exercice précédent, soit une distribution de 0,20 € au titre de l'exercice 2008.

Structure financière

Au 31 décembre 2008, Immobilière Dassault conserve une structure financière saine et flexible avec un endettement faible.

Les capitaux propres sont de 68,1 M€.

L'endettement financier net s'établit à 30,8 M€, faisant ressortir un ratio loan to value de 16,5% de la valeur du patrimoine (droits inclus), contre 18,7% au 31 décembre 2007. Immobilière Dassault n'a aucun besoin de refinancement à moins d'un an et sa dette est couverte contre les risques de fluctuation des taux d'intérêt.

Perspectives

Dans un environnement économique dégradé, caractérisé par une baisse des valorisations des actifs et un accroissement des risques locatifs, Immobilière Dassault dispose de fondamentaux particulièrement solides pour traverser la crise et saisir d'éventuelles opportunités d'acquisition qui respecteraient sa philosophie d'investissement.

Cession de l'immeuble de bureaux à Levallois

En date du 13 février 2009, Immobilière Dassault a signé un compromis de vente pour ses lots de copropriété sis 26/28 rue Marius Aufran à Levallois Perret (92). Cette cession a été réalisée à un prix de 5,6 M€ (hors droit). La vente devrait être finalisée le 1^{er} juillet 2009. Immobilière Dassault a saisi l'opportunité d'arbitrer un actif qui correspondait à son patrimoine périphérique, en le cédant à son utilisateur.

Projet de surface commerciale au 23 avenue des Champs Elysées

Après avoir obtenu le 21/10/2008 l'autorisation de la CNEC et le 22/12/2008 le permis de construire, Immobilière Dassault va poursuivre son projet de reconfiguration de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées. Les travaux devraient débuter dans le courant de l'année 2009 et s'achever en 2010. Cette importante opération qui aboutira à la création d'un magasin de 1.211 m² à l'enseigne Abercrombie & Fitch, permettra, à terme, une très forte revalorisation de l'immeuble et un triplement du loyer hors taxe et hors charge qui sera de 3,3 M€ par an, contre 1,1 M€ précédemment. Un droit d'entrée de 2.2 M€ht sera perçu dès la levée des conditions suspensives au cours du 2^{ème} trimestre 2009.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009
Avant le 15 mai 2009**

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 2008, le patrimoine est composé de 10 actifs d'une valeur totale s'élevant à 175,5 M€. 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**



IMMOBILIERE DASSAULT

Josée Sulzer

Membre du Directoire en charge des finances

Tél. : 01 53 76 93 31

j.sulzer@groupe-dassault.com

NewCap.

Communication financière

Emmanuel Huynh / Steve Grobet

Tél. : 01 44 71 94 94

dassault@newcap.fr