

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Résultats 2012**

Résultat net en forte hausse de +13,8% à 17,4 M€  
grâce à d'importantes plus-values de cession

ANR à 43,5 € par action en hausse de +6,8% sur un an

Proposition d'un dividende de 1,5 € par action, en très forte augmentation

**Paris, le 25 mars 2013 :**

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 18 mars 2013 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes annuels audités clos le 31 décembre 2012, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 25 mars 2013.

**Politique immobilière dynamique**

Au cours de l'exercice 2012, Immobilière Dassault a suivi sa politique de recentrage sur des biens tertiaires de grande qualité en menant des travaux de rénovation et poursuivant les cessions d'actifs non-stratégiques :

- Le 2 avril 2012, Immobilière Dassault a cédé le 127-131 avenue Ledru Rollin – 75011 Paris, pour un montant net vendeur de 23,2 M€, générant une plus value de 10,4 M€.
- La société a poursuivi la vente par lots initiée au cours de 2011 sur deux immeubles d'habitation dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. L'intégralité des appartements était cédée au 31 décembre 2012 sur l'immeuble 86 avenue Henri Martin (une plus-value de 3,9 M€, dont 2,1 M€ sur 2012). Les appartements vendus sur l'immeuble 9 Faustin Hélie ont généré une plus-value de 2,4 M€.
- Les travaux sur l'immeuble 18 avenue Winston Churchill à Charenton, d'un montant proche de 2,2 M€, ont commencé au départ du locataire qui occupait un peu plus de 75% des surfaces. Après réception de la 1<sup>ère</sup> tranche des travaux pour environ 1,7 M€ au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, 60% des surfaces ont été relouées au 31 décembre 2012. La fin de l'ensemble des travaux est attendue au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 7 immeubles prestigieux, composés essentiellement de bureaux et de commerces, et des lots de copropriété dans un immeuble d'habitation, tous situés dans le centre et la 1<sup>ère</sup> couronne de Paris.

Le patrimoine (hors droits) d'Immobilière Dassault est évalué à 329,2 M€ au 31 décembre 2012. A cette date, l'actif net réévalué en hausse de +6,75% sur un an s'établit à 262,9 M€. Par action, l'actif net réévalué (hors droits et hors impact de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à 43,48 €. Le cours de l'action au 14 mars 2013 s'élève à 19,30 euros et reflète une décote de 55,6% par rapport à l'ANR du 31 décembre 2012.

## Résultats annuels

La grande solidité de l'ensemble des indicateurs de rentabilité sur l'année 2012 traduit la pertinence de la stratégie d'Immobilier Dassault mise en place depuis 5 ans, basée sur une politique de valorisation du patrimoine existant et des cessions opportunistes des biens non-stratégiques.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2012</b>	2011
<b>Loyers</b> (chiffre d'affaires)	<b>14.695</b>	15.633
<b>EBITDA*</b> (cash flow d'exploitation)	11.347	11.739
<i>Dotations aux amortissements</i>	-5.411	-4.169
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>5.100</b>	7.569
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.159</b>	-2.658
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2.942</b>	4.911
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>14.426</b>	10.347
<b>Impôt sur les bénéficiaires</b>	<b>9</b>	9
<b>Résultat net</b>	<b>17.358</b>	15.249
<b>Cash flow courant</b>	<b>8.521</b>	9.008

\* 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)

	<b>2012</b>	2011
<b>ANR (hors droits) en € par action</b>	<b>43,48</b>	40,73

- Le chiffre d'affaires de l'année 2012 s'établit à 14,7 M€, en léger retrait de -6,0% par rapport à 2011, en raison des cessions d'immeubles et de lots d'immeubles réalisées sur l'année ainsi que de la vacance sur l'immeuble de Charenton-le-Pont, dont 75% des surfaces étaient en rénovation au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation physique global du patrimoine en exploitation s'élève à 88,20%, un niveau très solide.
- L'EBITDA de l'exercice 2012 s'établit à 11,3 M€, en faible recul de -3,3% sur 12 mois, et représente 77% du chiffre d'affaires (contre 75% au 31 décembre 2011).
- La dotation aux amortissements pour l'exercice 2012 s'élève à 5,4 M€ contre 4,2 M€ en 2011, et intègre les 1,9 M€ pour certains composants du 230 boulevard Saint Germain destinés à la démolition.
- Le résultat d'exploitation ressort ainsi à 5,1 M€ contre 7,6 M€ pour l'année 2011.
- Le résultat financier 2012 s'est amélioré à -2,2 M€ contre -2,7 M€ un an plus tôt. Le taux moyen de financement de la société s'établit à 3,21% par an tout compris sur l'année 2012.
- Le résultat net 2012 s'accroît de +13,8% à 17,4 M€ et intègre un résultat exceptionnel de 14,4 M€ constitué des plus-values de cession des immeubles situés au 127-131 avenue Ledru Rollin (+10,36 M€), 86 avenue Henri Martin (+2,1 M€), des lots de copropriété au 9 rue Faustin Hélie (+2,36 M€), ainsi que d'une mise au rebut sur l'immeuble de Charenton (-0,4 M€).

\* Le patrimoine en exploitation n'inclut pas l'immeuble 230 boulevard Saint Germain, actuellement vacant et dont le projet de rénovation est en cours.

- Malgré les cessions opérées, le cash flow courant de l'exercice résiste bien à un niveau toujours solide de 8,5 M€ (1,41 € par action).
- La Société proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2013 la distribution d'un dividende de 1,5 € par action au titre de l'exercice 2012, en très forte augmentation de 87,5% par rapport à 0,8 € par action au titre de l'exercice 2011. Le montant total distribué s'établira à 9,1 M€.

### **Structure financière très solide**

Les capitaux propres de la Société au 31 décembre 2012 s'élèvent à 123,0 M€ contre 110,5 M€ au 31 décembre 2011.

L'endettement financier net de la Société baisse de manière significative et s'établit à 60,1 M€ au 31 décembre 2012, contre 93,9 M€ au 31 décembre 2011.

Le ratio loan-to-value ressort ainsi à 17,4% de la valeur du patrimoine (droits inclus) au 31 décembre 2012.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'améliore également et remonte à 4,9 au 31 décembre 2012.

Cette structure financière très solide confère à la Société une grande souplesse pour mener à bien ses projets immobiliers et continuer à revaloriser son patrimoine.

### **Perspectives**

L'exercice 2012 constitue la quatrième année consécutive d'une croissance solide du résultat net et reflète la pertinence de la stratégie de long-terme mise en place par Immobilière Dassault, visant à construire un patrimoine de qualité composé d'immeubles «prime» tertiaires à Paris et 1<sup>ère</sup> couronne.

En 2013, la Société entend poursuivre cette stratégie en procédant à la restructuration de l'immeuble 230 boulevard Saint-Germain à Paris.

Cette politique de valorisation du patrimoine existant, combinée à la poursuite des cessions des lots de copropriété non-stratégiques, constitueront un axe de développement prioritaire en 2013, afin de disposer d'un patrimoine de prestige et créateur de valeur à long-terme.

## **Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 Le mardi 14 mai 2013**

### **A propos d'IMMOBILIERE DASSAULT (www.immobieliere-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 2012, le patrimoine était composé de 7 actifs d'une valeur totale s'élevant à 329,2 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