

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats annuels 2009

Hausse de la valeur du patrimoine à périmètre constant :
+9,5% sur 1 an à 186 M€

Croissance solide de l'ANR / action : +10,9% à 36,33 €

Résultat net à +1,5 M€

Progression du dividende de 25%

Paris, le 15 avril 2010 :

Le Directoire de la société IMMOBILIERE DASSAULT, réuni le 1^{er} avril 2010 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes annuels audités clos le 31 décembre 2009.

Patrimoine

Durant l'année 2009, Immobilière Dassault a réalisé deux opérations majeures sur son patrimoine :

- arbitrage d'un actif dans le patrimoine périphérique : cession pour 5,6 M€ (hors droits) des lots de copropriété à usage de bureaux à Levallois ;
- démarrage des travaux de restructuration de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées.

Ainsi, au 31 décembre 2009, Immobilière Dassault dispose d'un patrimoine de grande qualité, composé de 9 immeubles, essentiellement de bureaux, localisés dans des emplacements stratégiques à Paris et dans l'Ouest parisien.

La valeur d'expertise (hors droit) du patrimoine est de 185,9 M€, en progression de 6,0% sur 1 an. A périmètre équivalent, sans l'immeuble de Levallois cédé en juillet 2009, la croissance de la valeur du patrimoine est de +9,5%. Cette progression résulte de la revalorisation significative de l'immeuble 23 avenue des Champs Elysées. En effet, cette dernière ressort à 62,0 M€, en hausse de 46,6%, intégrant désormais la totalité de la surface commerciale (1 211 m²) qui sera exploitée par Abercrombie & Fitch. Ainsi, en deux ans, la valeur de cet immeuble a doublé, passant de 31 M€ au 31/12/2007 à 62 M€, démontrant la forte création de valeur engendrée par la restructuration.

Sur la base de la valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2009, l'actif net réévalué (hors droit et hors impact de juste valeur des instruments financiers) s'établit à 36,33 € par action, en croissance de +10,9% par rapport au 31 décembre 2008. En intégrant la juste valeur des instruments de couverture, l'ANR ressort à 36,06 €.

Résultats annuels

Les solides performances réalisées sur l'exercice 2009, progression de +10,9% de l'ANR et résistance de tous les indicateurs économiques, traduisent la pertinence de la stratégie déployée par Immobilière Dassault depuis quatre années : constitution d'un patrimoine de très grande qualité, dans des localisations prestigieuses, offrant un potentiel de valorisation à long terme et un profil défensif dans les contextes économiques plus moroses.

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2008
Loyers (chiffre d'affaires)	8.521	8.575
EBITDA* (cash flow d'exploitation)	5.551	5.891
<i>Dotations aux amortissements</i>	3.236	6.922
<i>Dotations aux provisions</i>	2.287	2.352
Résultat d'exploitation	28	-3.383
Résultat financier	-1.181	-1.418
Résultat courant avant impôt	-1.153	-4.801
Résultat exceptionnel	2.667	-7
Impôt sur les bénéfices	4	8
Résultat net	1.510	-4.816
Cash flow courant	4.469	4.482

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

	2009	2008
ANR (hors droits) en € par action	36,33	32,77

- Le chiffre d'affaires de l'exercice 2009 s'établit à 8,5 M€, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent. A périmètre comparable, hors immeubles des Champs Elysées, et de la rue Marius Aufran à Levallois, les loyers progressent de +3,0% sous l'effet de l'indexation et des relocations.
- L'EBITDA de l'exercice 2009 s'établit à 5,6 M€, en recul de 5,8% par rapport à l'exercice précédent. Ce repli résulte de l'intégration dans les charges d'exploitation de l'exercice 2009 des honoraires de commercialisation de l'immeuble des Champs Elysées pour 440 000 €. En le retraitant de cet élément, l'EBITDA enregistrerait une légère progression de +1,7%, démontrant la bonne maîtrise des frais de fonctionnement de la Société.
- La dotation aux amortissements pour l'exercice 2009 retrouve son niveau historique à 3,2 M€, contre 6,9 M€ en 2008. En effet, la dotation de l'exercice 2008 avait été impactée par un élément non récurrent lié à l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées.
- Une provision pour dépréciation sur les deux immeubles acquis en 2007 a été constituée sur l'exercice 2009 pour 2,3 M€, en raison de la baisse de la valeur de marché de ces deux actifs.
- Le résultat d'exploitation atteint ainsi l'équilibre contre une perte de 3,4 M€ en 2008.
- Le résultat financier de l'exercice ressort à -1,2 M€, contre -1,4 M€ en 2008. La baisse des charges financières résulte d'une part de la réduction de l'encours tiré et d'autre part d'une diminution du coût de la dette. En effet, sur l'année 2009, le taux d'intérêt moyen (hors marge) sur l'encours tiré s'établit à 3,75%, contre 4,10% en 2008.

- Le résultat exceptionnel intègre principalement la plus value de 2,7 M€ dégagée sur la vente des lots de copropriété à usage de bureaux, rue Marius Aufran à Levallois. Ainsi le résultat net s'établit à +1,5 M€, contre -4,8 M€ pour l'exercice précédent.
- Le cash flow courant est largement positif et s'élève à 4,5 M€, stable par rapport à 2008 malgré le changement de périmètre sur la moitié de l'année lié à la vente de l'actif de Levallois.
- La Société proposera lors de l'assemblée générale des actionnaires du 25 mai 2010 le versement d'un dividende par action de 0,25 € au titre de l'exercice 2009, contre 0,20 € pour l'exercice précédent. Il sera mis en paiement en espèce durant la première quinzaine du mois de juin 2010.

Structure financière

Au 31 décembre 2009, Immobilière Dassault conserve une structure financière saine et flexible avec un endettement très limité.

Les capitaux propres sont de 68,7 M€.

L'endettement financier net s'établit à 23,2 M€, faisant ressortir un ratio loan to value de 11,8% de la valeur du patrimoine (droits inclus), contre 16,5% au 31 décembre 2008. 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

Achèvement des travaux de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées

Les travaux de l'immeuble, débutés à la fin du 1^{er} semestre 2009, se poursuivent conformément au calendrier et permettent d'envisager une livraison et une prise d'effet du bail d'Abercrombie & Fitch durant l'été 2010. Le loyer hors taxe et hors charges sera de 3,3 M€ par an, contre 1,1 M€ précédemment. Cette opération de restructuration d'envergure démontre ainsi la capacité d'Immobilière Dassault à créer de la valeur sur son patrimoine existant.

Lors des deux derniers exercices caractérisés par un contexte économique et immobilier particulièrement morose, Immobilière Dassault a prouvé la résistance de son patrimoine. Ainsi, en 3 ans, la valeur du patrimoine a cru de +67%, celle de l'ANR de +41% et les cash flows courants de +36%.

En ce début d'année, l'environnement immobilier demeure incertain, marqué par une stabilisation des valeurs vénales et par une poursuite de la baisse des valeurs locatives. Immobilière Dassault dispose de tous les atouts pour saisir d'éventuelles opportunités d'acquisition qui respecteraient sa philosophie d'investissement : un actionnariat familial avec un profil d'investissement à long terme, un patrimoine prestigieux, une base locative sécurisée, un endettement très faible et une capacité solide à générer des cash flows.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010
Avant le 15 mai 2010**

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 2009, le patrimoine était composé de 9 actifs d'une valeur totale s'élevant à 185,9 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 / Steve Grobet
dassault@newcap.fr
Tél. : 01 44 71 94 94