

COMMUNIQUE DE PRESSE

**Résultats du 1^{er} semestre 2013 impactés par la restructuration
de l'immeuble 230 Boulevard Saint-Germain
Bonne résistance de l'ANR par action à 42,58€**

Paris, le 30 août 2013 :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 23 juillet 2013 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels clos le 30 juin 2013.

Ces comptes semestriels ont été significativement impactés par la restructuration à venir de l'immeuble 230 bd Saint-Germain.

Cet immeuble nécessite des travaux de réhabilitation importants indépendamment de sa destination finale. Un permis de construire et démolir a été accordé par arrêté en date du 15 mai 2013.

L'orientation initialement donnée à cet immeuble, à savoir la création d'une opération hôtelière au travers d'une filiale n'a pas été poursuivie, entraînant ainsi la constatation en non valeur des frais d'études pour un montant d'un peu plus de 0,7 M€.

L'estimation de cet immeuble, en valeur de marché, dans une perspective d'occupation commerce/bureaux a également conduit à une dépréciation proche de 6,2 M€, dans l'attente de la réalisation des travaux et de la location effective de l'immeuble.

En sens opposé, la société Immobilière Dassault a repris une provision de 2,5 M€ sur l'immeuble Pierre 1^{er} de Serbie, à la suite d'un accord avec le locataire sur le montant du loyer qui a permis de réévaluer significativement cet actif.

Résultats audités du 1^{er} semestre 2013

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2013	S1 2012
Loyers (chiffre d'affaires)	7.040	7.672
EBITDA* (cash flow d'exploitation)	4.459	5.819
<i>Dotations aux amortissements</i>	<i>1.564</i>	<i>1.804</i>
<i>Dotations nettes de reprises aux provisions</i>	<i>3.644</i>	
Résultat d'exploitation	-749	4.016
Résultat financier	-954	-1.171
Résultat courant avant impôt	-1.703	2.845
Résultat exceptionnel	-143	13.717
Impôt sur les bénéfices	4	4
Résultat net	-1.850	16.557
Capacité d'autofinancement	3.500	4.649

* 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)

	S1 2013	S1 2012
ANR (hors droits) en € par action	42,58	41,69

- Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2013 s'établit à 7,0 M€, en retrait de -8,2% par rapport au 1^{er} semestre 2012, principalement en raison de la fin de l'indemnité reçue jusqu'en juillet 2012 sur l'immeuble 230 Bd Saint Germain.
- Au 30 juin 2013, le taux d'occupation physique global du patrimoine s'élève à 79,56%, résultant d'une occupation à 87,92% des immeubles d'habitation et des locaux professionnels et à 76,42% des immeubles de bureaux.
- L'EBITDA du 1^{er} semestre 2013 s'établit à 4,4 M€, et représente 63% du chiffre d'affaires. Il est en retrait de -23,5% par rapport au 1^{er} semestre 2012 et a été impacté par la constatation en non valeur des frais d'études sur l'immeuble 230 bd Saint-Germain pour un montant d'un peu plus de 0,7 M€.
- Le résultat d'exploitation du 1^{er} semestre 2013 ressort à -749 K€, sous l'effet principalement d'une provision pour dépréciation proche de 6,2 M€ passée sur l'immeuble du 230 bd Saint-Germain, compensée par une reprise de provision de 2,5 M€ sur l'immeuble Pierre 1er de Serbie.
- Le résultat financier du 1^{er} semestre 2013 est de -954 K€ contre -1,2 M€ au 1^{er} semestre 2012. Cette amélioration découle d'un endettement moindre. Le taux moyen de financement de la Société sur la période ressort à 3,29% par an tout compris.
- Après prise en compte d'un résultat exceptionnel négatif de -143 K€, le résultat net du 1^{er} semestre 2013 se traduit par une perte nette de -1,9 M€.
- La capacité d'autofinancement du 1^{er} semestre 2013 ressort à 3,5 M€, soit 0,58 €/action pour les 6 premiers mois de l'exercice.

Patrimoine

L'évaluation semestrielle du patrimoine d'Immobilière Dassault fait ressortir une valeur hors droits au 30 juin 2013 de 330,2 M€, en progression constante (+0,31% par rapport au 31 décembre 2012). Les ajustements à la hausse des valeurs des immeubles, dont ceux du 23 Champs-Élysées et 36 rue Pierre 1^{er} de Serbie, ont plus que compensé la baisse du 230 Bd Saint Germain.

L'actif net réévalué (ANR) hors droits au 30 juin 2013 s'établit à 42,58€ par action, hors impact de la juste valeur des instruments financiers. Le cours de bourse au 28 juin 2013 (22,50 €) a progressé de +25% depuis le 1^{er} janvier 2013 et fait encore ressortir une décote de 47,2% par rapport à la valeur de l'ANR.

Structure financière

Au 30 juin 2013, les capitaux propres d'Immobilière Dassault s'élèvent à 112,1 M€ contre 123,0 M€ au 31 décembre 2012.

L'endettement financier net s'établit à 67,3 M€ au 30 juin 2013, contre 60,1 M€ au 31 décembre 2012.

Le ratio loan-to-value s'établit à 19,4% de la valeur du patrimoine (droits inclus) au 30 juin 2013.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'élève à 4,7 au 30 juin 2013.

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

Comme annoncé récemment, la société Immobilière Dassault a mandaté les sociétés conseils Catella et Crédit Foncier Immobilier pour la vente en bloc de l'immeuble 6 place République Dominicaine, Paris 17^e. Ce projet de vente s'inscrit dans la politique de cession d'actifs non-stratégiques d'Immobilière Dassault. Le conseil de surveillance de la Société se réserve néanmoins le droit de ne pas donner suite à cette opération en cas d'un prix non-conforme aux objectifs de plus-value attendus.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013
Le 15 novembre 2013**

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 30 juin 2013, le patrimoine était composé de 7 actifs d'une valeur totale s'élevant à 330,2 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