



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats annuels 2013

Bonne résistance du cash flow courant à 1,29 € par action

ANR stable à 43,3 € par action

Proposition d'un dividende de 1,60 € par action

#### **Paris, le 27 mars 2014 :**

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 17 mars 2014 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes annuels audités clos le 31 décembre 2013, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 27 mars 2014.

#### **Politique immobilière au cours de l'exercice**

L'année 2013 a été pour Immobilière Dassault une année de transition. Les cessions opérées pour recentrer le patrimoine en 2012 ont pesé sur l'évolution des loyers alors que les immeubles dont la restructuration se poursuit ne sont pas encore productifs de revenus.

Les travaux de réhabilitation du 230 boulevard Saint-Germain (Paris 7<sup>ème</sup>) ont ainsi démarré par le curage de l'immeuble.

En avril 2013, la Société a achevé les travaux de rénovation, d'un montant total de 2,3 M€, de l'immeuble de Charenton. Réalisés par tranches, ces travaux ont permis une relocation progressive des espaces, occupés à 68,16% au 31 décembre 2013.

Elle a également entrepris à l'automne 2013 les travaux de rénovation des plateaux et de traitement climatique sur l'immeuble 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, suite au départ du locataire principal qui occupait plus de la moitié de l'immeuble. D'un montant global de 1,1 M€, ces travaux devraient être finalisés en mars 2014.

Le 13 décembre 2013, la Société a signé une promesse de vente avec la société Swiss Life Assurance pour la cession de l'immeuble 6 place République Dominicaine (Paris 17<sup>ème</sup>) pour un montant hors taxes, hors droits de 59 M€. La vente devrait être effective à fin mars 2014.

## Résultats annuels

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2013</b>	2012
<b>Loyers</b> (chiffre d'affaires)	<b>14.077</b>	14.695
<b>EBITDA*</b> (cash flow d'exploitation)	<b>9.650</b>	10.716
<i>Dotations aux amortissements</i>	<i>-3.155</i>	<i>-5.411</i>
<i>Dotations nettes de reprises aux provisions</i>	<i>-4.529</i>	<i>-205</i>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1.967</b>	5.100
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.265</b>	-2.159
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>-298</b>	2.942
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-180</b>	14.426
<b>Résultat net</b>	<b>-488</b>	17.358
<b>Cash flow courant</b>	<b>7.788</b>	8.521

\* Résultat d'exploitation 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>2013</b>	2012
<b>ANR (hors droits et hors juste valeur) en € par action</b>	<b>43,29</b>	43,48

- Le chiffre d'affaires s'élève à 14,1 M€, en retrait limité de -4,21% par rapport à 2012, sous l'effet combiné des cessions finalisées en 2012 et des restructurations en cours sur les immeubles 83 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) et 230 boulevard Saint Germain (Paris 7<sup>e</sup>).
- L'EBITDA de l'exercice 2013 ressort à 9.650 M€ et représente 68,6% du chiffre d'affaires (contre 73% au 31 décembre 2012).
- Le résultat d'exploitation ressort à 2,0 M€ contre 5,1 M€ en 2012, essentiellement en raison d'une provision pour dépréciation d'environ 6,7 M€ passée sur l'immeuble 230 bd Saint-Germain. En sens inverse, une reprise de provision de 2,5 M€ sur l'immeuble Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie a été permise par le règlement du contentieux affectant cet immeuble.
- Le résultat financier de l'exercice reste stable à -2,3 M€, contre -2,2 M€ à fin 2012. Le taux moyen de financement de la société ressort à 3,13% par an tout compris sur l'année 2013.
- Après prise en compte d'un résultat exceptionnel négatif (-180 K€), le résultat net 2013 ressort en perte de -488 K€.
- Le cash flow courant de l'exercice reste toujours solide à 7,8 M€ (1,29 € par action).
- La distribution d'un dividende en progression de 6,66% à 1,60 € par action au titre de l'exercice 2013 sera proposée par la Société à l'assemblée générale des actionnaires du 22 mai 2014, représentant un montant total à distribuer de 9,7 M€.

## **Patrimoine**

Au 31 décembre 2013, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 7 immeubles, essentiellement de bureaux et de commerces, et de lots de copropriété dans un immeuble d'habitation, tous situés dans le centre et la 1<sup>ère</sup> couronne de Paris. Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation physique global du patrimoine hors immeubles en vente ou sous promesse ou en restructuration s'élève à 83,17%.

Sa valeur hors droits est évaluée à 332,2 M€ au 31 décembre 2013, soit une progression de 0,92% sur un an.

L'actif net réévalué s'établit à 261,8 M€, un niveau stable par rapport à 262,9 M€ au 31 décembre 2012. Par action, l'actif net réévalué (hors droits et hors impact de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à 43,29 €. Le cours de l'action du 11 mars 2014 (24,60 €) fait ressortir une décote de 43,2% par rapport à l'ANR au 31 décembre 2013.

## **Structure financière solide**

Les capitaux propres de la Société au 31 décembre 2013 s'élèvent à 113,5 M€, contre 123,0 M€ au 31 décembre 2012.

La dette financière nette de la Société demeure faible à 64,4 M€ au 31 décembre 2013, contre 60,1 M€ au 31 décembre 2012.

Le ratio loan-to-value est ainsi maintenu à un niveau toujours faible de 18,5% de la valeur du patrimoine (droits inclus) au 31 décembre 2013.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette s'améliore de deux points à 5,1 au 31 décembre 2013.

Immobilière Dassault dispose ainsi d'une structure financière solide pour la poursuite de ses projets de revalorisation du patrimoine.

## **Perspectives 2014**

Au cours de cet exercice en cours, Immobilière Dassault entend poursuivre les travaux de rénovation de ses actifs afin de continuer à accroître leur valeur locative. Grâce à la finalisation de la cession de l'immeuble 6 place de la République Dominicaine et à sa structure financière solide, la Société disposera également des ressources nécessaires pour saisir les opportunités d'acquisition qui pourraient se présenter, dans le respect de ses critères d'investissement et avec l'objectif de disposer d'un patrimoine de grande qualité et créateur de valeur à long-terme.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2014  
Le mercredi 14 mai 2014**

## **A propos d'IMMOBILIERE DASSAULT ([www.immobiliere-dassault.com](http://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 2013, le patrimoine était composé de 7 actifs et de lots de copropriété d'une valeur totale s'élevant à 332,2 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](mailto:j.sulzer@groupe-dassault.com)

### **NewCap.**

Communication financière

Emmanuel Huynh

[dassault@newcap.fr](mailto:dassault@newcap.fr)

Tél. : 01 44 71 94 94