

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### **Résultat net 2014 en hausse de 71,7%** **ANR<sup>1</sup> en progression de 2,74% à 44,06 € par action** **Proposition d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action** **et d'un dividende exceptionnel de 0,60 € par action**

#### **Paris, le 26 mars 2015 :**

Le Directoire d'Immobilier Dassault, réuni le 16 mars 2015 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes consolidés audités au 31 décembre 2014, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 26 mars 2015.

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

Durant l'année 2014, Immobilière Dassault a poursuivi sa politique de recentrage sur des actifs de bureaux et de commerce en conduisant deux opérations importantes sur son patrimoine :

- Fin mars 2014, la cession de l'immeuble 6 place de la République Dominicaine (Paris 17<sup>e</sup>) pour un montant de 59 M€ (hors taxes, hors droits) ;
- En novembre 2014, l'acquisition de la SCI 61 Monceau détenant l'immeuble situé 61 rue Monceau (Paris 8<sup>e</sup>) d'une surface de 6.655 m<sup>2</sup> pour une valeur de l'immeuble proche de 113,1 M€ frais d'acquisition inclus.

Par ailleurs, la société a mené deux autres opérations :

- En mai 2014, l'obtention d'un permis de démolir et de construire et la signature d'un marché de travaux pour la restructuration avec un changement d'orientation de l'immeuble 230 bd Saint-Germain (Paris 7<sup>e</sup>) ;
- En juin 2014, la finalisation de la rénovation de l'immeuble 83 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), dont les plateaux ont été reloués.

#### **Résultats consolidés**

Suite à l'acquisition de la SCI 61 rue Monceau, Immobilière Dassault établit désormais des comptes consolidés et adapte sa communication financière en conséquence.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2014 consolidé</b>	2013 consolidé pro-forma
<b>Revenus locatifs</b>	<b>11.325</b>	12.439
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>9.865</b>	9.775
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	10.381	527.8
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20.463</b>	10.303
<i>Coût de l'endettement net</i>	-1.490	-1.972
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	-2.271	1.401
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>16.702</b>	9.732
<b>Résultat net</b>	<b>16.692</b>	9.722
<b>Cash-flow courant<sup>2</sup></b>	<b>7.556</b>	7.788
<b>ANR (hors droits)</b>	<b>266.445</b>	259.332

<sup>1</sup> ANR calculé sur la base des capitaux propres consolidés. Les capitaux propres consolidés - part du groupe - reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droit, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droit au bilan.

<sup>2</sup> Le cash-flow courant correspond aux flux nets de trésorerie générés par l'activité.

La communication de la Société est désormais basée sur les revenus locatifs et non le chiffre d'affaires. Les revenus locatifs correspondent aux loyers retraités des franchises et paliers intervenant sur la durée ferme du bail, aux indemnités de résiliation et droits d'entrée, et n'intègrent donc plus les charges incombant aux locataires et les mandats de gestion.

- les revenus locatifs consolidés de l'exercice 2014 ressortent à 11,3 M€, en repli de 8,96% par rapport à l'exercice 2013. Nous rappelons que l'immeuble d'habitation situé au 6 place de la République Dominicaine a été cédé en mars 2014 et que l'immeuble du 61 rue Monceau n'a produit de revenus qu'à compter du 26 novembre 2014. A périmètre constant (hors cession et acquisition), les revenus locatifs demeurent quasi-stables à 10,4 M€.
- le résultat opérationnel est de 20,5 M€ contre 10,3 M€ un an plus tôt. Son doublement s'explique principalement par la bonne appréciation des valorisations hors droits du patrimoine immobilier qui génère un impact positif sur le résultat de 10,4 M€ contre 0,5 M€ en 2013, étant donné que les ajustements de valeurs des immeubles de placement sont désormais directement imputés au compte de résultat.
- Après la prise en compte du coût de l'endettement net, de l'ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts et de l'impôt, le résultat net au 31 décembre 2014 ressort à 16,7 M€, en hausse de 71,70% par rapport à l'exercice 2013.
- Le cash-flow courant de l'exercice 2014 demeure solide à 7,5 M€ (1,25 € par action).

### **Dividendes**

- Au titre de l'exercice 2014, Immobilière Dassault proposera à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 19 mai 2015 la distribution d'un dividende ordinaire de 1,20 € par action en adéquation avec le cash flow courant. En complément, Immobilière Dassault proposera la distribution d'un dividende exceptionnel en relation avec les plus-values réalisées, de 0,60 €, qui pourra être souscrit en actions, au choix des actionnaires.

### **Patrimoine**

Au 31 décembre 2014, le patrimoine d'Immobilière Dassault est composé de 7 immeubles de bureaux et de commerces, tous situés dans le centre et la 1<sup>ère</sup> couronne de Paris. Le taux d'occupation physique global du patrimoine, hors immeuble en restructuration, s'élève à 97,85%.

Sa valeur hors droits est évaluée à 400,4 M€ au 31 décembre 2014, soit une hausse de 20,58% par rapport au 31 décembre 2013.

Sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2014, l'actif net réévalué (hors droits) s'établit à 266,4 M€ contre 259,3 M€ au 31 décembre 2013. Par action, l'actif net réévalué s'élève à 44,06 € contre 42,88 € au 31 décembre 2013, soit une progression de 2,74%. Le cours de l'action du 13 mars 2014 (35,00 €) fait ressortir une décote de 19,5% par rapport à l'ANR au 31 décembre 2014.

### **Structure financière robuste**

Les capitaux propres d'Immobilière Dassault au 31 décembre 2014 s'élèvent à 266,4 M€, contre 259,3 M€ au 31 décembre 2013.

Au cours de l'exercice 2014, Immobilière Dassault a adapté ses financements à l'évolution de son patrimoine :

- Remboursement partiel par anticipation du crédit revolving suite à la cession de l'immeuble 6 place de la République Dominicaine (Paris 17<sup>e</sup>) ;
- Mise en place de deux lignes de crédit revolving suite à l'acquisition de la SCI 61 Monceau.

Ainsi, au 31 décembre 2014, la dette financière nette d'Immobilière Dassault ressort à 125,1 M€ contre 64,4 M€ au 31 décembre 2013. La Société a souscrit des contrats de swaps de taux et sa dette est sécurisée à taux fixe à hauteur de 100 M€ sur 7 ans.

Le ratio loan-to-value ressort à 30,63% de la valeur du patrimoine (droits inclus), largement en-dessous de la limite des 50% qu'Immobilière Dassault s'est engagée à respecter.

Le ratio ICR de couverture du service de la dette progresse à 6,6 au 31 décembre 2014, contre 5,1 au 31 décembre 2013.

### **Perspectives 2015**

En 2015, Immobilière Dassault poursuivra sa politique immobilière active basée sur la rénovation de son patrimoine, qui devrait se concrétiser par la livraison de l'immeuble 230 boulevard Saint Germain (Paris 7<sup>e</sup>) au cours de l'année, dans le respect des critères financiers qu'elle s'est fixés. La Société reste également attentive aux opportunités d'arbitrages ou d'acquisitions qui peuvent se présenter, afin de continuer à bâtir un patrimoine de grande qualité et créateur de valeur à long-terme.

### **Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 Le mercredi 6 mai 2015**

### **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 de commerce de qualité principalement situés à Paris. Au 31 décembre 2014, le patrimoine était composé de 7 actifs d'une valeur totale s'élevant à 400,4 M€ (hors droits). IMMOBILIERE DASSAULT constitue un véhicule privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de qualité, et a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2006.

#### **Compartment C d'Euronext Paris**

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