



COMMUNIQUE DE PRESSE

Forte hausse de l'ANR total : +44% sur 1 an à 225,5 M€

ANR : 37,29 € par action, en progression de 3,8%
sur un capital augmenté de 40%

Résultat net : +148% à +3,7 M€

Paris, le 18 avril 2011 :

Le Directoire de la société Immobilière Dassault, réuni le 31 mars 2011 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes annuels audités clos le 31 décembre 2010, qui ont été présentés au Conseil de surveillance réuni le 15 avril 2011.

Patrimoine

L'année 2010 marque un tournant significatif dans le développement d'Immobilière Dassault. La Société a en effet pris une nouvelle envergure grâce à deux opérations significatives sur son patrimoine :

- Fin des travaux de restructuration de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, dans le respect du calendrier initial. Le bail d'Abercrombie & Fitch court ainsi depuis le 9 juillet 2010 ;
- Acquisition stratégique d'un immeuble d'exception au 127 avenue des Champs Elysées pour 91,8 M€, le 16 novembre 2010.

Immobilière Dassault démontre ainsi sa capacité à la fois à créer de la valeur sur des actifs en portefeuille grâce à d'importants travaux de restructuration, et à acquérir des immeubles stratégiques particulièrement convoités.

Au 31 décembre 2010, Immobilière Dassault dispose d'un patrimoine de grande qualité, composé de 10 immeubles, principalement de bureaux et de commerces, localisés dans des emplacements prestigieux à Paris et dans la première couronne.

Le patrimoine (hors droits) d'Immobilière Dassault est évalué à 318,9 M€, en progression de +72% sur 1 an. Cette performance résulte non seulement de l'entrée dans le patrimoine de l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées mais également d'une croissance très soutenue des valeurs des immeubles historiques. En effet, la valeur du patrimoine, à périmètre constant, est en hausse de +22%, démontrant le caractère exceptionnel des actifs. La valeur de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées s'apprécie encore de +37% en un an.

Au global, sur la base de ces valeurs d'expertise au 31 décembre 2010, l'actif net réévalué progresse de +44% sur un an et s'établit à 225,5 M€ au 31 décembre 2010. Par action, l'actif net réévalué (hors droits et hors impact de la juste valeur des instruments financiers) s'établit à 37,29 €, en croissance de +3,8% par rapport au 31 décembre 2009, alors même que le nombre d'actions a augmenté de 40% sur les 12 mois, suite à l'augmentation de capital. Le cours de l'action au 11 avril 2011 fait apparaître une décote par rapport à l'ANR de 48,2%.

Résultats annuels

La forte progression de tous les indicateurs de gestion sur l'exercice 2010 est le fruit de la politique d'investissement mise en place par Immobilière Dassault depuis 3 ans, tant par la restructuration complète de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées que par des acquisitions ciblées. La Société démontre ainsi le potentiel important de son patrimoine et sa capacité à créer de la valeur à long terme sur des actifs prestigieux.

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009
Loyers (chiffre d'affaires)	10.223	8.521
EBITDA* (cash flow d'exploitation)	7.556	5.423
<i>Dotations aux amortissements</i>	-3.318	-3.236
<i>Reprises / Dotations aux provisions</i>	+688	-2.287
Résultat d'exploitation	4.892	28
Résultat financier	-1.157	-1.181
Résultat courant avant impôt	3.736	-1.153
Résultat exceptionnel	20	2.667
Impôt sur les bénéfices	8	4
Résultat net	3.748	1.510
Cash flow courant	6.237	4.469

* 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)

	2010	2009
ANR (hors droits) en € par action	37,29	36,33

- Le chiffre d'affaires de l'exercice 2010 s'établit à 10,2 M€, en croissance de +20% par rapport à l'exercice précédent. Cette performance résulte de la contribution sur le 4^{ème} trimestre de l'acquisition de l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées et de la prise à bail par Abercrombie & Fitch de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées depuis juillet.
- Grâce à la montée en puissance des loyers, l'EBITDA de l'exercice 2010 enregistre une croissance soutenue de +39% par rapport à l'exercice précédent, et s'établit à 7,5 M€. Grâce à la bonne maîtrise des charges d'exploitation et de fonctionnement, l'EBITDA progresse deux fois plus vite que le chiffre d'affaires et représente désormais 74% du chiffre d'affaires.
- Grâce à la bonne tenue des valeurs de marché des immeubles, aucune nouvelle provision pour dépréciation n'a été enregistrée, et près de 0,7 M€ ont été repris.
La dotation aux amortissements pour l'exercice 2010 est stable par rapport à 2009 à 3,3 M€.
- Le résultat d'exploitation atteint 4,9 M€, à comparer à un résultat à l'équilibre pour l'exercice 2009, traduisant les premiers effets des investissements réalisés par Immobilière Dassault.
- Le résultat financier de l'exercice est stable par rapport à 2009 et ressort à -1,2 M€.
- Le résultat net 2010 s'établit à 3,7 M€, en hausse de +148% par rapport à 2009, alors même que ce dernier intégrait un résultat exceptionnel lié à la plus-value de 2,7 M€ dégagée sur la cession de l'actif de Levallois.

- Le cash flow courant progresse également fortement sur l'année 2010 de +40% par rapport à 2009 et ressort à 6,2 M€
- La Société proposera lors de l'assemblée générale des actionnaires du 31 mai 2011 le versement d'un dividende par action de 0,30 € au titre de l'exercice 2010, sur un capital augmenté de 40%, contre 0,25 € pour l'exercice précédent. Il sera mis en paiement en espèces le 5 juillet 2011.

Structure financière

Durant l'année 2010, Immobilière Dassault a renforcé sa structure financière par une augmentation de capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant brut de 25,9 M€

Ainsi, au 31 décembre 2010, les capitaux propres s'élèvent à 97,1 M€ contre 68,7 M€ au 31 décembre 2009.

Suite à l'emprunt bancaire mis en place pour financer l'acquisition de l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées, l'endettement financier net de la Société s'établit à 86,3 M€ au 31 décembre 2010.

Le ratio loan to value demeure particulièrement faible à 26,4% de la valeur du patrimoine (droits inclus).

Perspectives

Sur l'exercice 2011, Immobilière Dassault bénéficiera de la pleine contribution des loyers des immeubles du 23 et du 127 Champs Elysées.

Une promesse de vente de l'immeuble du 120 avenue Ledru Rollin, 75011 Paris a été signée le 8 avril 2011 pour un montant de 12 M€ net vendeur, supérieur à sa valeur d'expertise, sur la base d'une cession prévue au début de juillet 2011.

Il est rappelé que cet immeuble figure au bilan d'Immobilière Dassault pour une valeur nette comptable de 3,5 M€

La société Immobilière Dassault confirme sa stratégie de recentrage et d'acquisition d'actifs de qualité.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011
Avant le 15 mai 2011**

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 2010, le patrimoine était composé de 10 actifs d'une valeur totale s'élevant à 318,9 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