



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2007 : Concrétisation de la stratégie de développement Résultat net : 0,9 M€

#### Paris, le 31 août 2007 :

Le Directoire de la société IMMOBILIERE DASSAULT, réuni le 29 août 2007 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes du premier semestre clos au 30 juin 2007.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>S1 2007</b>	<b>S1 2006</b>	<b>Var.</b>
<b>Loyers</b>	3.340	1.641	+103%
<b>Dotations aux amortissements</b>	1.510	785	+92%
<b>Résultat d'exploitation</b>	890	225	+295%
<b>Résultat courant avant impôt</b>	946	212	+346%
<b>Résultat exceptionnel</b>	(82)	4.278	N.S.
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	6	4.431	N.S.
<b>Résultat net</b>	858	58	N.S.

Le premier semestre 2007 concrétise la mise en œuvre de la dynamique d'accroissement du patrimoine, débutée il y a un an. Les performances financières, la taille du patrimoine, la vie boursière du titre illustrent la capacité d'IMMOBILIERE DASSAULT à réaliser ses objectifs ambitieux.

#### Résultats semestriels en forte progression

- Le doublement des loyers au 30 juin 2007 résulte principalement de l'impact des immeubles apportés le 29 juin 2006, à effet au 1<sup>er</sup> juillet 2006. A périmètre équivalent, la progression ressort à 4,9%, soulignant la qualité des actifs d'IMMOBILIERE DASSAULT et de leur localisation.
- Le résultat d'exploitation s'établit à 0,9 M€. Cette performance illustre la capacité d'IMMOBILIERE DASSAULT à gérer son développement avec une bonne maîtrise des coûts.
- Rappelons que le 1<sup>er</sup> semestre 2006 tenait compte d'une part d'une plus value de cession de l'immeuble avenue Hoche pour 4,2 M€ (impactant le résultat exceptionnel) et du paiement de l'exit tax pour 4,4 M€.
- Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2007, la capacité d'autofinancement s'établit à 2,4 M€.

## Faits marquants du semestre

Depuis le début de l'exercice, IMMOBILIERE DASSAULT a mis en œuvre sa stratégie de développement, annoncé il y a un an et dont les principaux objectifs étaient :

- Accroître la taille du patrimoine par l'acquisition d'actifs prestigieux pour renforcer le cœur de patrimoine
- Optimiser la structure financière de la Société en utilisant l'effet de levier
- Favoriser la liquidité du titre

- Accroissement du patrimoine

Immobilière Dassault a réalisé la première phase de son plan d'investissement en acquérant deux nouveaux immeubles à fort potentiel de valorisation et localisés dans des quartiers prestigieux pour 37,6 M€ (hors droits) :

- 36 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie – Paris 8<sup>e</sup>, dont l'acquisition a été finalisée le 14 juin 2007
- 83 avenue Charles de Gaulle - Neuilly sur Seine, dont l'acquisition a été signée le 2 juillet 2007

- Utilisation de l'effet de levier

Afin de financer une partie de ses acquisitions, IMMOBILIERE DASSAULT a obtenu un crédit revolving de 35 M€ sur 7 ans, remboursable à hauteur de 2,5 M€ par an. Dans une optique de gestion prudentielle, une partie de l'encours a fait l'objet d'achat de couvertures sur l'Euribor 1 mois.

- Développement de la liquidité du titre

Dans le but d'accroître la liquidité du titre et de diversifier l'actionariat, le flottant d'Immobilière Dassault a été élargi par la cession de 10,7% de son capital (115.000 actions) par Immobilière Argenteuil Le Parc, le 5 avril 2007. Après quelques cessions complémentaires réalisées sur le marché, le flottant représentait 16,6% de l'actionariat le 20 juin 2007.

- Thai Airways, locataire de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, a donné son congé pour le 19 octobre 2007.

## Stratégie et perspectives

- Une progression des loyers est attendue dès le 3<sup>ème</sup> trimestre 2007, malgré le départ de la Thai à compter du 19 octobre 2007. Cette diminution sera compensée par l'intégration des 2 immeubles, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie – Paris 8<sup>ème</sup> et avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine, respectivement les 14 juin et 2 juillet dernier.
- Une réflexion sur la valorisation de l'immeuble du 23, avenue des Champs Elysées a été lancée. Cet immeuble, d'une surface utile de 1.785 m<sup>2</sup>, procure aujourd'hui un loyer annuel de l'ordre de 1 M€ HT. Le projet de la société est de le rénover entièrement en surfaces de commerce et de bureaux, ce qui entrainera une immobilisation de l'ordre de 2 ans et d'importants travaux. Ces transformations, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, permettraient une augmentation très significative à terme des revenus et de la valeur de cet immeuble qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel et rare sur les Champs Elysées.

La société rappelle que, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 20 juin dernier, la division par 4 du nominal de son titre interviendra à l'issue de la séance de bourse du 4 octobre 2007.

**Réunion de présentation des résultats :  
Lundi 24 septembre à 17h30**

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires 3<sup>e</sup> trimestre 2007  
Avant le 15 novembre 2007 après clôture des marchés**

\*\*\*

**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 2 juillet 2007, le patrimoine est composé de 10 actifs d'une valeur totale s'élevant à 148,8 M€. 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 de l'Eurolist** d'Euronext Paris SA - ISIN : FR0000033243  
Reuters : **IMDA.PA** - Bloomberg : **IMDA FP**

**IMMOBILIERE DASSAULT**

Josée Sulzer  
Membre du Directoire en charge des finances  
Tél. : 01 53 76 93 31  
[j.sulzer@groupe-dassault.com](mailto:j.sulzer@groupe-dassault.com)

**NewCap.**

**Communication financière**  
Emmanuel Huynh / Steve Grobet  
Tél. : 01 44 71 94 94  
[dassault@newcap.fr](mailto:dassault@newcap.fr)