

Résultats semestriels

2007



IMMOBILIÈRE
DASSAULT

24 septembre 2007



PERSPECTIVES 2007 - 2010

⇒ **2007 : 1^{er} exercice complet intégrant le nouveau périmètre**
(résultant des apports au 1^{er} juillet 2006)

⇒ **Perspectives 2007 – 2010**

- ◆ Investir 100 M€ jusqu'en 2010
- ◆ Financement par effet de levier
- ◆ Objectif d'accroissement du rendement



DE SOLIDES ATOUTS POUR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

- ⇒ Un patrimoine de qualité
- ⇒ Une stratégie axée sur la valorisation long terme du cœur de patrimoine et sur le rendement moyen terme du patrimoine « périphérique »
- ⇒ Une volonté déterminée d'accroissement du patrimoine
- ⇒ Un accès privilégié au marché de l'immobilier parisien
- ⇒ La possibilité d'élargir le flottant pour l'accroissement de la liquidité et dans le respect des objectifs de création de valeur



1^{ER} SEMESTRE 2007 : RÉALISATION DES OBJECTIFS

Les résultats du 1^{er} semestre 2007

Le nouveau patrimoine au 2 juillet 2007

Perspectives : le projet du 23 avenue des Champs Elysées



 **IMMOBILIÈRE**
DASSAULT

*Les résultats du
1^{er} semestre 2007*



FORTE AMÉLIORATION DE LA RENTABILITÉ

⇒ Compte de résultat simplifié :

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2007	S1 2006	Var.
Loyers (hors taxes)	3 340	1 641	+ 103%
Dotations aux amortissements	1 510	785	+92%
Résultat d'exploitation	890	225	+295%
Résultat financier	57	- 13	N.S.
Résultat courant avant impôt	946	212	+346%
Résultat exceptionnel	- 82	4 277	N.S.
Impôt sur les bénéfices	- 6	- 4 431	
Résultat net	858	58	N.S.

⇒ Doublement des loyers (croissance à périmètre équivalent : +4,9%)

⇒ Maîtrise des coûts malgré un développement soutenu

⇒ Très forte progression du résultat d'exploitation : x4 par rapport au 1^{er} semestre 2006

⇒ Cash flow : 2 455 K€

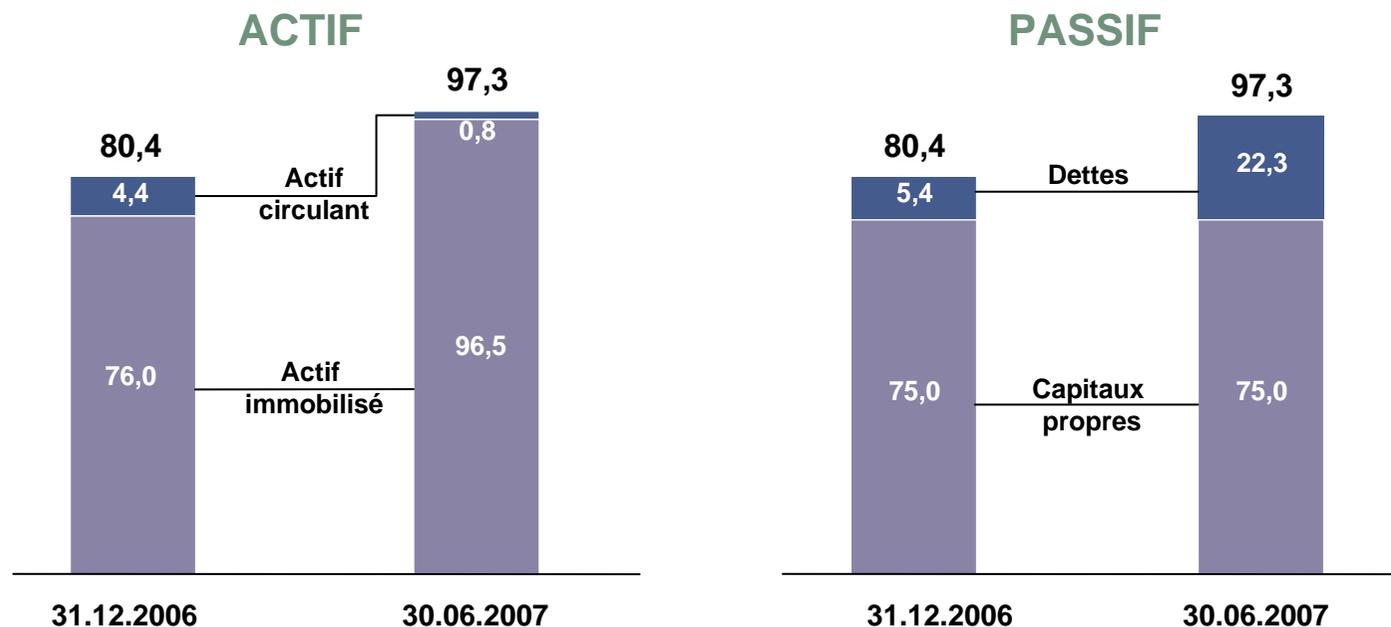


1^{er} semestre démontrant la maîtrise de l'accroissement du patrimoine



STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

⇒ **Bilan simplifié** au 30 juin 2007 et au 31 décembre 2006 (en M€) :



⇒ **Au 30.06.07 :**

- ◆ Première acquisition réalisée (36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, Paris 8^e)
- ◆ Dans le poste « Dettes » au 30.06.08 : avance de 16,1 M€ de GIMD au 16 juin 2007, remboursée au 03.07.07
- ◆ Négociation d'un emprunt bancaire réalisée mais non comptabilisé



OPTIMISATION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

⇒ Utilisation de l'effet de levier

- ◆ Recours à l'endettement pour financer les 2 acquisitions : credit revolving de 35 M€
- ◆ 1^{er} tirage de 32 M€ le 3 juillet 2007
- ◆ Remboursements : 2,5 M€ par an pendant 6 ans
- ◆ Taux d'intérêt indexés sur l'Euribor

⇒ Gestion prudentielle du risque de taux d'intérêt

- ◆ Couverture de 30 M€ par l'achat de Cap (= Plafond sur taux d'intérêt)
- ◆ Taux d'intérêt moyen plafond sur 1 an glissant (du 3.07.07 au 3.07.08) : 4,86%

⇒ Ratio LTV* maîtrisé : 20,4%

- ◆ Possibilité d'amplifier l'effet de levier dans le respect des limites fixées :
Dette bancaire totale < 50% de la valeur totale des actifs



Optimisation des ressources en respectant la discipline financière

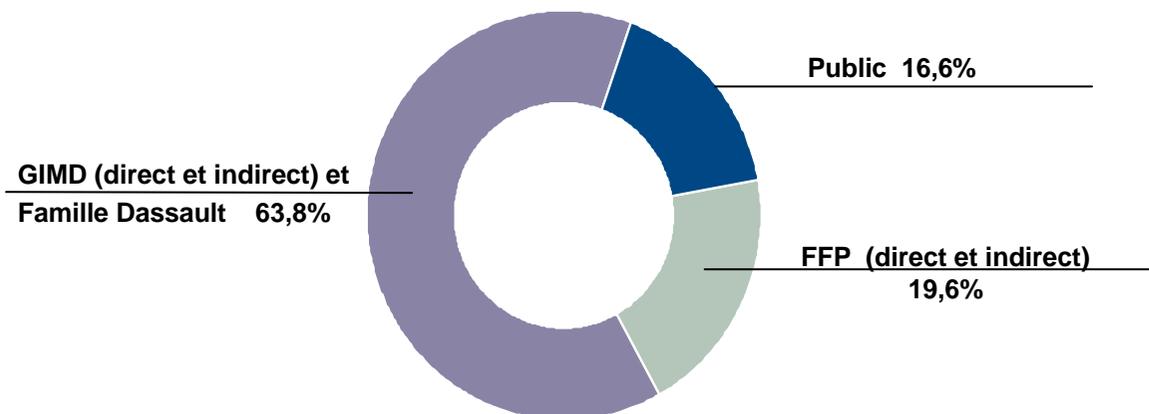


DÉVELOPPEMENT DE LA LIQUIDITÉ DU TITRE

⇒ Elargissement du flottant de 10,7% du capital :

- ◆ Cession d'un bloc 115.000 titres Immobilière Dassault à 105 € auprès d'investisseurs institutionnels, le 05.04.2007
- ◆ Le flottant est passé de 2,9% en septembre 2006 à **16,6% au 20 juin 2007**

⇒ Actionnariat au 20.06.2007 (en% du capital)



Mise en œuvre de la transition vers le statut SIIC 4 et diversification de l'actionnariat



UNE SOCIÉTÉ Tournée VERS SES ACTIONNAIRES

⇒ Versement d'un dividende de 0,81 € par action au titre de l'exercice 2006

- ◆ Proposition de versement en actions
- ◆ Résultat : 82% des actionnaires ont souscrit au paiement en actions
- ◆ Création de 7.533 actions nouvelles au 12.09.07

⇒ Division du nominal par 4 à effet le 5 octobre prochain afin de développer la liquidité du titre

⇒ Développement de la communication financière pour accroître la transparence

- ◆ Communiqués réguliers au Marché : 10 communiqués en 1 an
- ◆ Roadshows investisseurs semestriels

⇒ Un site Internet à jour en permanence : www.immobiliere-dassault.fr



Renforcer l'attractivité et la notoriété du titre Immobilière Dassault



 **IMMOBILIÈRE**
DASSAULT

***Le nouveau
patrimoine au
2 juillet 2007***



PREMIÈRE ACQUISITION À PARIS 8^E

- ⇒ Localisation : 36 avenue Pierre 1^e de Serbie, Paris 8^e
- ⇒ Surface : 1 716 m² + 31 parkings
- ⇒ Année de restructuration : 1993
- ⇒ Locataire unique : Leonard Fashion, designer et créateur de prêt-à-porter
- ⇒ Échéance du bail : 31 mars 2018
- ⇒ Prix d'acquisition : 19,7 M€ (hors droits)
- ⇒ Contribution au patrimoine à partir du 14.06.07
- ⇒ Pas de travaux majeurs



Potentiel d'appréciation long terme grâce à une situation géographique optimum



DEUXIÈME ACQUISITION À NEUILLY-SUR-SEINE

- ⇒ Localisation : 83 avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine
- ⇒ Surface : 1 650 m² + 34 parkings
- ⇒ Année de construction : 1994
- ⇒ Multi-locataires avec un taux d'occupation de 100% à janvier 2008
Locataire principal (977 m²) : BNP Paribas
- ⇒ Échéance du bail principal : 31 mai 2012
- ⇒ Prix d'acquisition : 17,9 M€ (hors droits)
- ⇒ Contribution au patrimoine à partir du 02.07.07
- ⇒ Pas de travaux majeurs



Objectif de rendement à long terme et de valorisation grâce à la qualité de l'emplacement (proximité des transports publics)



DOUBLEMENT DE LA TAILLE DU PATRIMOINE EN 2 ANS

⇒ Rendement locatif net des 2 acquisitions : 4,64%

⇒ Changement de dimension du patrimoine :

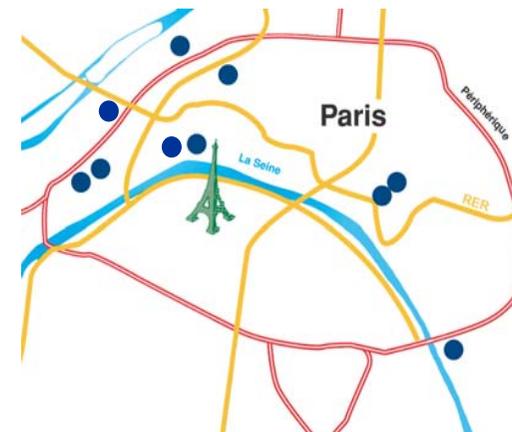
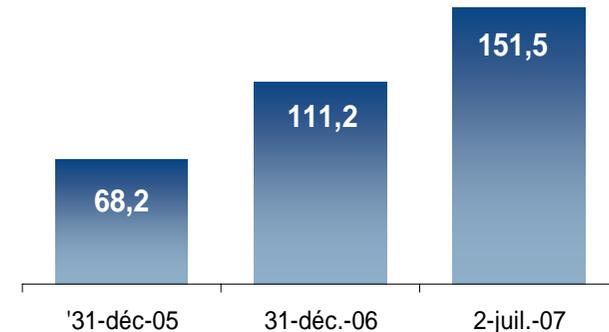
- ◆ 10 actifs
- ◆ Valeur du patrimoine au 02.07.07 : **151,5 M€**
(+122% en 2 ans)
- ◆ Appréciation des valeurs d'expertise et acquisitions
- ◆ Rendement locatif net (base des loyers 2007) : **5,31%**

⇒ Un patrimoine de grande qualité et sécurisé :

- ◆ Des localisations prestigieuses : 7 actifs au cœur de Paris et 3 actifs en première couronne (92 et 94)
- ◆ Des immeubles de haut standing bénéficiant d'un entretien permanent
- ◆ Qualité de signature des locataires : Ministères, Maison de Haute Couture, Banque Assurance, ...



Un patrimoine bénéficiant d'un caractère défensif avec un potentiel de valorisation important dans un contexte immobilier qui pourrait devenir plus difficile



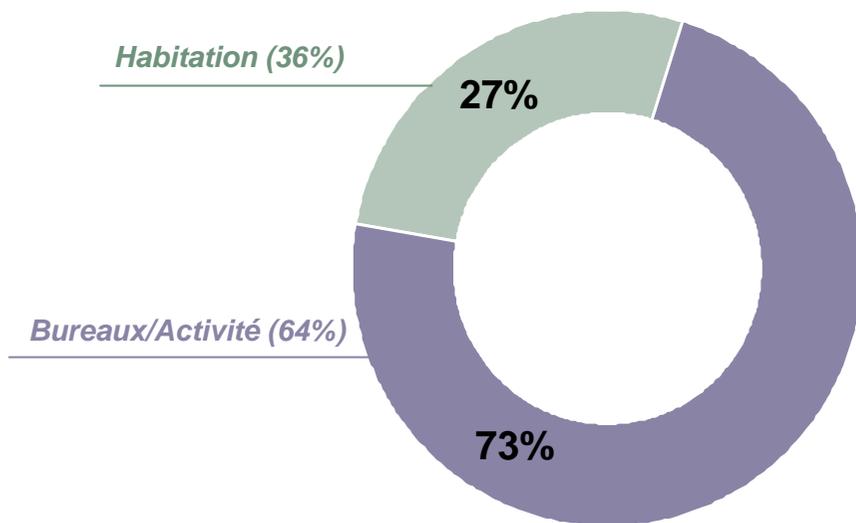


UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ

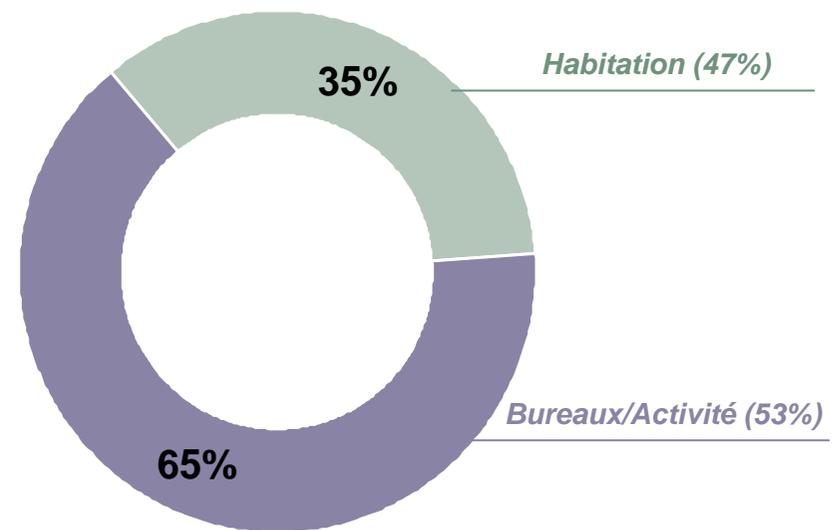
⇒ **Accroissement de la part des bureaux dans le patrimoine avec les 2 dernières acquisitions**

- ◆ Contribution accrue de la part des bureaux qui améliorera à terme le mix rentabilité

- ◆ Répartition du patrimoine actuel (10 immeubles) par loyers annualisés (Rappel 2006)



- ◆ Répartition du patrimoine actuel (10 immeubles) par valeur d'expertise* (Rappel 2006)





ENTRETIEN DU PATRIMOINE

⇒ Entretien des actifs existants:

- ◆ Première phase du plan de rénovation du parc d'ascenseurs (concernant 4 immeubles) : prévue de septembre 2007 à mi- 2008
- ◆ Montant global : 342 560 € HT

⇒ Budget global travaux / amortissement = 30%



Objectif : conserver un patrimoine de grande qualité pour faciliter son appréciation long terme



 **IMMOBILIÈRE**
DASSAULT

Perspectives



OPPORTUNITÉ DE REVALORISATION

- ⇒ **Départ du locataire (Thaï Airways) de l'immeuble situé au 23 avenue des Champs Elysée, Paris 8^e, le 19.11.2007**
- ⇒ **Une localisation exceptionnelle bénéficiant d'un véritable effet de rareté**
- ⇒ **Un intérêt très fort, notamment des marques de luxe**
- ⇒ **Perspectives de revalorisation significative des loyers et de la valeur de l'actif**



Mise en œuvre d'un vaste projet de renouvellement d'un actif unique



UN PROJET DE TRANSFORMATION AMBITIEUX

- ⇒ Nouvelle configuration mixte de commerces et bureaux
- ⇒ Projet soumis à d'importantes autorisations administratives
- ⇒ Durée des travaux : 2 ans
- ⇒ Travaux très importants pour un renouvellement complet
- ⇒ Un financement partiel sera demandé au repreneur de la partie commerciale



Un projet qui permettra à terme un accroissement des revenus locatifs, de la rentabilité et de la valeur du patrimoine



DES ACTIFS D'UNE QUALITÉ EXCEPTIONNELLE



6 place de la Rép. Dominicaine
Paris 17^e



23 av. des Champs Élysées
Paris 8^e



127-131 avenue Ledru Rollin
Paris 11^e



36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie
Paris 8^e



18 Quai Winston Churchill
Charenton le Pont (94)



86 avenue Henri Martin
Paris 16^e



9 rue Faustin Hélie
Paris 16^e



83 avenue Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine (92)



 **IMMOBILIÈRE**
DASSAULT

Annexes



IMMOBILIÈRE DASSAULT ET LA BOURSE

⇒ Données boursières

- ◆ Cours : 100,89 €
- ◆ Plus haut (12 mois) : 124,00 €
- ◆ Plus bas (12 mois) : 91,50 €
- ◆ Mkt Cap : 109 M€
- ◆ Nb de titres : 1.079.903

Données au 18 septembre 2007



⇒ Agenda financier *

- ◆ Chiffre d'affaires T3 : 15/11/2007

** Sous réserve de modification*



UN PARC D'ACTIFS DE QUALITÉ

Adresse	Type de location
6 place de la République Dominicaine - Paris 17^e	Habitation + professionnel
23 avenue des Champs Elysées - Paris 8^e	Bureaux
26-28 rue Marius Aufran - Levallois (92)	Bureaux
127-131 avenue Ledru Rollin - Paris 11^e	Bureaux
120-122 avenue Ledru Rollin - Paris 11^e	Activités / Bureaux
86 avenue Henri Martin - Paris 16^e	Habitation
9 rue Faustin Hélie - Paris 16^e	Habitation
18 Quai Winston Churchill - Charenton Le Pont (94)	Bureaux
36 avenue Pierre 1 ^e de Serbie – Paris 8^e	Bureaux
83 avenue Charles de Gaulle – Neuilly-sur-Seine (92)	Bureaux