

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Résultats semestriels 2008**

**Chiffre d'affaires : +26%**

**Résultat d'exploitation : +29%**

**Paris, le 28 juillet 2008 :**

Le Directoire de la société IMMOBILIERE DASSAULT, réuni le 24 juillet 2008 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels clos le 30 juin 2008.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>S1 2008</b>	S1 2007
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4.208</b>	3.340
<b>EBITDA*</b> (Cash flow d'exploitation)	<b>2.950</b>	2.399
<i>Dotations aux amortissements</i>	<i>1.798</i>	<i>1.510</i>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1.152</b>	890
<b>Résultat financier</b>	<b>-720</b>	57
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>432</b>	946
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>3</b>	-82
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>4</b>	6
<b>Résultat net comptable</b>	<b>432</b>	858
<b>Cash flow courant</b>	<b>2200</b>	2400

\* Résultat avant intérêts, impôts, dotations aux amortissements et provisions et exceptionnels

- Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2008, le chiffre d'affaires s'établit à 4,2 M€ en croissance de 26% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent. Cette croissance résulte notamment de l'effet plein sur le ce semestre des acquisitions des deux immeubles, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et avenue Charles de Gaulle à Neuilly (+ 934 K€), compensant largement l'immobilisation pour restructuration de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées (- 526 K€). Hors immeubles Champs Elysées, Neuilly et Serbie, les loyers progressent de 11% sur 1 an, du fait de l'indexation des loyers et de l'évolution des conditions de relocation.
- Sur le 2<sup>e</sup> trimestre de l'exercice 2008, les loyers s'élèvent à 2,1 M€, en progression de près de 25% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2007. Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre du même exercice, la croissance s'établit à +2,5%, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers.

- Au 30 juin 2008, le taux d'occupation, hors 23 avenue des Champs Elysée, s'établit à 100% et l'EBITDA est de 2,95 M€ en hausse de +23% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007 compte tenu de l'accroissement du revenu des immeubles.
- Le résultat d'exploitation du 1<sup>er</sup> semestre 2008, en hausse de 29% à 1,15 M€, progresse plus rapidement que le chiffre d'affaires.
- Le résultat financier s'établit à -0,7 M€ du fait du recours à l'endettement pour financer les acquisitions en 2007 impliquant des charges financières. Il est par ailleurs rappelé qu'Immobilière Dassault applique une gestion dynamique et prudentielle de sa dette, et que celle-ci est sécurisée contre le risque de hausse de taux d'intérêt sur l'ensemble de l'exercice 2008.
- Le cash flow courant, s'élève à 2,2 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2008, soit 0,51 € par action, en recul de 0,2 M€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007, impacté négativement par le manque à gagner provisoire sur le loyer du 23 Champs Elysées.

### **Structure financière**

Au 30 juin 2008, Immobilière Dassault conserve une structure financière très saine, lui conférant une importante flexibilité financière.

Les capitaux propres sont de 73,3 M€.

L'endettement financier net s'établit à 30,9 M€ au 30 juin 2008, faisant ressortir un ratio loan to value de 17,4% de la valeur du patrimoine (droits inclus).

### **Perspectives**

Dans un contexte de marché difficile qui se caractérise par un ajustement à la baisse des valorisations des actifs, Immobilière Dassault entend tirer parti de la solidité de sa structure financière pour saisir d'éventuelles opportunités, dans le strict respect de sa politique d'investissement.

La société continuera par ailleurs la revalorisation de son patrimoine. L'opération de restructuration, de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, rejetée par la Commission Départementale d'Equipement Commercial, fait l'objet d'un recours devant la Commission Nationale de l'Equipement Commercial, et une décision pourrait être rendue au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008  
Avant le 15 novembre 2008**

\*\*\*

### **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 2007, le patrimoine est composé de 10 actifs d'une valeur totale s'élevant à 168,2 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.

**Compartment C d'Euronext Paris** de NYSE Euronext - 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)