



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats annuels 2007

**Forte progression de l'ANR par action : +18,2% à 30,41€**

**Forte croissance du patrimoine : +51,2% à 168,2 M€**

**Forte croissance du cash flow courant (\*) : +48,9% à 4,9 M€**

#### Paris, le 27 mars 2008 :

Le Directoire de la société IMMOBILIERE DASSAULT, réuni le 18 mars 2008 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes annuels clos le 31 décembre 2007.

L'exercice 2007 concrétise la 1<sup>ère</sup> phase du plan d'investissements de 100 M€ d'ici 2010, et démontre la volonté d'Immobilier Dassault de valoriser son patrimoine en renforçant le caractère défensif de celui-ci.

#### Patrimoine

Immobilier Dassault a investi 37,6 M€ (hors droits) pendant l'exercice 2007, suivant ses critères d'acquisitions strictes : des actifs de haute qualité à fort potentiel de valorisation.

- 36 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie – Paris 8<sup>e</sup>, le 14 juin 2007
- 83 avenue Charles de Gaulle – Neuilly sur Seine, le 2 juillet 2007

Au 31 décembre 2007, Immobilier Dassault dispose d'un patrimoine de qualité, composé de 10 actifs localisés dans des emplacements stratégiques, à Paris et dans le croissant Ouest parisien, d'une valeur d'expertise de 168,2 M€ (hors droits), en progression de plus de 50% par rapport au 31 décembre de l'année précédente. A périmètre constant, la valeur du patrimoine historique est en croissance de +17,6%, soulignant ainsi le caractère prestigieux des actifs et de leur localisation. Il est important de noter qu'une valeur prudente de 31 M€ pour l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées a été retenue.

Sur la base de la valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2007, l'actif net réévalué au 31 décembre 2007 s'établit à 30,41 € par action, en forte croissance de +18,2 %.

(\*) Cash flow hors éléments exceptionnels et exit tax

## Résultats annuels

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2007</b>	2006
<b>Loyers</b> (Chiffre d'affaires)	<b>7.824</b>	4.731
<b>EBITDA*</b> (Cash flow d'exploitation)	<b>5.634</b>	3.225
<i>Dotations aux amortissements</i>	<i>3.347</i>	2.303
<i>Dotations aux provisions</i>	<i>2.579</i>	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-291</b>	922
<b>Résultat financier</b>	<b>-739</b>	65
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>-1.029</b>	987
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-97</b>	4.274
<b>Impôt sur les bénéfiques</b>	<b>4</b>	4.451
<b>Résultat net</b>	<b>-1.131</b>	809
<b>Cash Flow courant en M€</b>	<b>4,9</b>	3,3

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

	<b>2007</b>	2006
<b>ANR en € par action</b>	<b>30,41</b>	25,72

- Sur l'exercice 2007, le chiffre d'affaires est en forte progression de +65% par rapport à l'exercice 2006, grâce aux loyers générés par les deux acquisitions réalisées en 2007. A périmètre comparable, la croissance des loyers s'élève à +7,6%.
- L'EBITDA au 31 décembre 2007 s'établit à 5,6 M€, en augmentation de 75% par rapport à l'exercice précédent (3,2 M€). Cette performance met en évidence le fonctionnement maîtrisé de la société malgré une phase de fort développement.
- Les comptes de la société pour l'exercice 2007 ont été négativement impactés par la dotation aux amortissements pour un montant de 3,3 M€.
- Une provision de 2,5 M€ a été constituée sur les deux acquisitions réalisées en 2007, représentant pour l'essentiel la contrevaletur des frais et droits de mutation.
- Les acquisitions ayant été financées par recours à l'emprunt bancaire, le résultat financier de l'exercice a logiquement été impacté par les intérêts bancaires payés et ressort à -0,7 M€.
- Le cash flow courant s'élève à 4,9 M€, en progression de +49% par rapport au 31 décembre 2006 (3,3 M€ après retraitement du passage au régime SIIC).
- Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2008 la distribution d'un dividende du même niveau que l'exercice précédent, soit 0,20€ par action au titre de l'exercice 2007 (0,81€ par action au titre de l'exercice 2006 avant la division par 4 du nominal).

## **Structure financière**

Au 31 décembre 2007, les capitaux propres s'élèvent à 73,8 M€.

Au cours de l'exercice 2007, Immobilière Dassault a optimisé ses financements par un recours à l'effet de levier. Ainsi au 31 décembre 2007, l'endettement financier net s'établit à 33,2 M€, faisant ressortir un ratio Loan to value de 18,7% de la valeur du patrimoine (droits inclus). Immobilière Dassault conserve ainsi une flexibilité financière importante.

## **Perspectives**

### **Restructuration de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées**

Après le départ de la Thai Airways le 20 novembre 2007, Immobilière Dassault a signé un bail en état futur d'achèvement avec une grande enseigne internationale de luxe pour l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées. Le loyer annuel s'élèvera à 3,3 M€ hors taxes, hors charges (contre 1,1 M€ auparavant), et comprend un droit d'entrée à la charge du locataire de 2,2 M€. Les travaux de restructuration seront supportés par la société à hauteur de 4,9 M€.

Le bail est assorti d'une clause suspensive selon laquelle il ne prendra effet que lorsque les travaux auront été terminés, ceux-ci nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire et de démolir, ainsi que d'une autorisation de la CDEC.

Cette opération de restructuration, qui devrait débiter après l'obtention des différentes autorisations administratives, démontre la capacité d'Immobilière Dassault à mettre en œuvre un programme de restructuration lourde qui lui permettra, à terme d'accroître significativement ses revenus locatifs et la valeur de son patrimoine.

Enfin, dans un contexte économique qui recèle de nombreuses opportunités, Immobilière Dassault entend poursuivre sa stratégie de valorisation de son patrimoine et continuer sa politique d'investissements, dans le respect de ses critères sélectifs d'acquisition d'actifs de qualité.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2008  
Avant le 15 mai 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)