

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Résultats semestriels 2009

#### Solidité des revenus locatifs

**Paris, le 28 août 2009 :**

Le Directoire de la société IMMOBILIERE DASSAULT, réuni le 25 août 2009 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels clos le 30 juin 2009.

| <i>En milliers d'euros</i>                | <b>S1 2009</b> | S1 2008      |
|---|----------------|--------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>                 | <b>4.225</b>   | 4.208        |
| <b>EBITDA* (Cash flow d'exploitation)</b> | <b>2.492</b>   | 2.950        |
| <i>Dotations aux amortissements</i>       | <i>1.648</i>   | <i>1.798</i> |
| <b>Résultat d'exploitation</b>            | <b>795</b>     | 1.152        |
| <b>Résultat financier</b>                 | <b>-588</b>    | -720         |
| <b>Résultat courant avant impôt</b>       | <b>206</b>     | 432          |
| <b>Résultat exceptionnel</b>              | <b>-26</b>     | 3            |
| <b>Impôt sur les bénéfices</b>            | <b>4</b>       | 4            |
| <b>Résultat net</b>                       | <b>176</b>     | 432          |
| <b>Cash flow courant</b>                  | <b>2.000</b>   | 2.200        |

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

- Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2009, le chiffre d'affaires s'établit à 4,2 M€, quasi équivalent par rapport au chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent. Le périmètre n'ayant pas évolué sur la période, cette stabilité résulte de la compensation de la vacance temporaire d'un immeuble de bureau sur ce semestre par l'indexation et la revalorisation des loyers. Sur le 2<sup>e</sup> trimestre de l'exercice 2009, les loyers s'élèvent à 2,1 M€ et sont quasi identiques par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2008 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Dans l'environnement économique actuel, cette résistance des revenus démontre la solidité de la base locative d'Immobilière Dassault. Au 30 juin 2009, le taux d'occupation, hors 23 avenue des Champs Elysée, s'établit à 94,5%.
- Suite à la prise à bail ferme par le groupe Abercrombie & Fitch, et donc le règlement des frais et honoraires inhérent à la commercialisation de l'immeuble du 23 Champs-Élysées pour un montant de 375 K€, l'EBITDA s'élève à 2,49 M€. Sans cet élément non récurrent, l'EBITDA serait quasiment stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008.
- Le résultat d'exploitation du 1<sup>er</sup> semestre 2009 s'établit à 0,79 M€. Hors règlement des frais et honoraires inhérent à la commercialisation de l'immeuble du 23 Champs-Élysées, le résultat serait quasiment stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008.
- Le résultat financier s'élève à -0,59 M€ par rapport à -0,72 M€ lors du premier semestre de l'exercice précédent. Cette performance résulte de la diminution des intérêts bancaires grâce à la baisse conjuguée du volume moyen emprunté et des taux d'intérêts.
- Le cash flow courant s'élève à 2,0 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2009.

## **Structure financière**

Au 30 juin 2009, Immobilière Dassault dispose d'une structure financière toujours aussi solide avec des capitaux propres comptables de 67,4 M€. L'endettement financier net s'élevant à 26,4 M€ au 30 juin 2009, le ratio loan to value s'établit à 14,15% de la valeur du patrimoine (droits inclus), telle que résultant des expertises au 31 décembre 2008, la société ne procédant pas à des expertises semestrielles. La société jouit ainsi d'une importante flexibilité financière, élément stratégique clé dans le contexte actuel. Par ailleurs, la société poursuit une politique de couverture à taux fixe de sa dette, afin de générer un taux d'intérêt qui reste économiquement inférieur au taux de rendement obtenu par la location de ses actifs.

## **Perspectives**

### *Cession de l'immeuble de bureaux à Levallois*

Immobilière Dassault a finalisé le 1<sup>er</sup> juillet 2009 la vente des lots de copropriété à usage de bureaux à Levallois, saisissant ainsi l'opportunité d'arbitrer un actif qui correspondait à son patrimoine périphérique, en le cédant à son utilisateur. Le prix de cession s'élève à 5,6 M€ (hors droit), et permet de dégager une plus-value de 2,7 M€.

### *Projet de surface commerciale au 23 avenue des Champs Elysées*

Au cours de ce premier semestre 2009, l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, immobilisé dans le cadre du dossier Abercrombie & Fitch, est demeuré vacant. Toutes les autorisations administratives liées à la restructuration de cet immeuble (urbanisme commercial, permis de construire) ont été obtenues et présentent désormais un caractère définitif. En conséquence, la société a perçu au cours du premier semestre 2009, un droit d'entrée de 2,2 millions d'euros HT et un dépôt de garantie de trois mois de loyers. Ce droit d'entrée sera, sur un plan comptable et en termes de prise en compte dans le résultat, étalé sur la durée ferme du bail (12 ans). Les travaux de restructuration ont commencé à la fin du présent semestre et permettent d'envisager une livraison des locaux à la fin du premier semestre 2010 et un encaissement des premiers loyers au dernier trimestre 2010.

Dans un environnement économique toujours aussi morose, Immobilière Dassault dispose d'un patrimoine solide, assis sur une base locative diversifiée, sécurisée par des baux longs et disposant de locataires avec des signatures de qualité. Ces fondamentaux présentent un caractère défensif, permettant de prévenir de la baisse de la valorisation des actifs et de l'éventualité de risques locatifs.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009  
Avant le 15 novembre 2009**

## **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 2008, le patrimoine est composé de 10 actifs d'une valeur totale s'élevant à 175,5 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.

**Compartment 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](mailto:j.sulzer@groupe-dassault.com)

### **NewCap.**

Communication financière

Emmanuel Huynh / Steve Grobet

[dassault@newcap.fr](mailto:dassault@newcap.fr)

Tél. : 01 44 71 94 94