

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

**Forte progression des résultats au 1<sup>er</sup> semestre 2011  
Capacité d'autofinancement : 4,4 M€ (+81%)**

**Paris, le 30 août 2011 :**

Le Directoire de la Société IMMOBILIERE DASSAULT, réuni le 26 août 2011 sous la présidence de Monsieur Olivier Costa de Beauregard, a arrêté les comptes semestriels clos le 30 juin 2011.

**Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2011**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>S1 2011</b>	S1 2010	Var. (%)
<b>Loyers</b> (chiffre d'affaires)	<b>7.717</b>	4.049	+91%
<b>EBITDA*</b> (Cash flow d'exploitation)	<b>5.826</b>	2.896	+101%
<i>Dotations aux amortissements</i>	<i>2.086</i>	<i>1.564</i>	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3.740</b>	1.375	+172%
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.439</b>	-629	N.A.
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>2.301</b>	746	+208%
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-2</b>	20	N.A.
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>4</b>	3	N.A.
<b>Résultat net</b>	<b>2.295</b>	763	+201%
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>4.351</b>	2.400	+81%

\* Revenus avant intérêts, impôts sur les Sociétés, dotations et reprises aux amortissements et provisions sur immobilisations (mais après dotations et reprises aux provisions sur stocks et créances clients)

La forte croissance des résultats du premier semestre 2011 résulte de l'exécution de la stratégie d'Immobilier Dassault :

- acquisition de l'immeuble d'exception du 127 avenue des Champs Elysées pour 91,8 M€, le 16 novembre 2010 ;
  - prise à bail de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées par Abercrombie & Fitch depuis le 9 juillet 2010, suite à d'importants travaux de restructuration.
- Au 1<sup>er</sup> semestre 2011, le chiffre d'affaires atteint 7,7 M€, en progression de 91% par rapport au chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent, principalement grâce aux loyers perçus sur les deux immeubles de l'avenue des Champs Elysées.
- Au 30 juin 2011, le taux d'occupation physique global est de 91%. Hors immeuble du 120 avenue Ledru Rollin qui faisait l'objet d'une promesse de vente, ce taux d'occupation est de 96,7%. Il résulte d'un taux d'occupation de 100% pour les bureaux et activités, et de 90,2% pour l'habitation et les locaux professionnels.

- L'EBITDA sur le semestre double par rapport au semestre précédent, et s'élève à 5,8 M€. L'EBITDA représente ainsi 75,5% des loyers sur la période, à comparer à 71,5% un an auparavant.
- Le résultat d'exploitation du 1<sup>er</sup> semestre 2011 s'établit à 3,7 M€, enregistrant une progression de +172% par rapport à la même période de 2010.
- Le résultat financier ressort à -1,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011 contre -0,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2010, du fait de l'accroissement de l'endettement utilisé pour financer l'acquisition du 127 avenue des Champs Elysées. L'endettement sous forme de crédit revolving a fait ainsi l'objet d'un encours moyen de 85,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011, contre 23,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2010. Le taux moyen pondéré du financement de la dette sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011 de la Société Immobilière Dassault ressort à 3,45% par an, marge incluse.
- Le résultat net du 1<sup>er</sup> semestre s'élève ainsi à 2,3 M€ contre 0,8 M€ en 2010.
- La capacité d'autofinancement enregistre la même dynamique de progression que l'ensemble des indicateurs : +81% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2010, pour atteindre 4,4 M€. Par action, elle s'élève à 0,72 € pour les 6 premiers mois de l'année 2011.

### **Structure financière**

Au 30 juin 2011, Immobilière Dassault dispose toujours d'une structure financière très solide avec des capitaux propres stables par rapport au 31 décembre 2010 à 97,5 M€. L'endettement financier net s'élève à 85,1 M€, contre 86,3 M€ au 31 décembre 2010. Le ratio loan to value ressort ainsi à 25,7% de la valeur du patrimoine (droits inclus) issue des expertises au 31 décembre 2010, la Société ne procédant pas à des expertises semestrielles.

Deux mandats ont été signés en juin 2011 en vue de la vente par lot séparé des immeubles du 86 avenue Henri Martin et 9 rue Faustin Hélie à Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement.

Immobilière Dassault bénéficie ainsi d'une assise financière parfaitement saine pour poursuivre sa politique de développement.

### **Evénements post clôture**

#### **Cession effective de l'immeuble du 120 avenue Ledru Rollin**

Le 8 avril 2011, Immobilière Dassault avait signé une promesse de vente sur l'immeuble de bureaux vacant du 120 avenue Ledru Rollin, Paris 11<sup>ème</sup>. La cession effective est intervenue le 12 juillet 2011 pour un montant net vendeur de 12,1 M€. La valeur nette comptable au 30 juin 2011 de cet immeuble est de 3,4 M€. Cette cession démontre la capacité d'Immobilière Dassault à générer d'importantes plus-values sur ses actifs et confirme sa stratégie de recentrage sur son cœur de patrimoine.

#### **Accroissement de la base locative**

En juillet, Immobilière Dassault a signé un avenant au bail avec la Société Lancel, occupant une surface de 1 785 m<sup>2</sup> dans l'immeuble du 127 avenue des Champs Elysées, d'une superficie totale de 3 956 m<sup>2</sup>. Cet avenant porte l'échéance ferme du bail en 2023 et a pour impact d'augmenter progressivement le loyer pour atteindre, après 6 ans, une augmentation de plus d'un million d'euros.

### **Perspectives**

Conformément au plan de développement, la croissance des cash flows se poursuivra sur l'ensemble de l'exercice 2011, sous l'effet de l'acquisition du 127 avenue des Champs Elysées.

Forte d'un patrimoine prestigieux, d'une situation financière flexible et d'une base locative solide, la Société entend poursuivre sa stratégie patrimoniale à long terme, et saisir toute opportunité d'investissement dans le respect de ses critères d'acquisition.

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011  
Avant le 15 novembre 2011**

**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 2010, le patrimoine était composé de 10 actifs d'une valeur totale s'élevant à 318,9 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.

**Compartiment 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

**NewCap.**

Communication financière  
Emmanuel Huynh / Steve Grobet  
dassault@newcap.fr  
Tél. : 01 44 71 94 94