

Communiqué de presse

Paris, 17 mai 2011

Züblin Immobilière France annonce pour l'exercice 2010/2011 un bénéfice net de 11,3 M€, une forte croissance de l'ANR EPRA dilué de 8,1% à 9,04 € par action et une distribution gratuite d'actions représentant un rendement de 7%.

- **Valeur du patrimoine (droits inclus) : +1,5% à 330,2 M€**
- **Préparation du redéveloppement de l'immeuble Jatte 1 en ligne avec le planning**
- **Création de Züblin Immobilière France Asset Management**
- **Distribution gratuite d'actions via une augmentation de capital par incorporation de primes d'émission : 1 action nouvelle pour 16 actions détenues, soit un rendement de 7% sur la base du cours de bourse moyen de l'exercice**

Forte progression de l'ANR par action

La valeur d'expertise (droits inclus) du patrimoine immobilier de Züblin Immobilière France s'élève à 330,2 M€, en progression de +1,5% par rapport au 31.03.2010.

Au 31.03.2011, le taux d'occupation physique de l'ensemble du patrimoine reste inchangé sur les 6 derniers mois à 93,9%, contre 94,3% au 31.03.2010.

L'ANR EPRA par action, sur une base diluée, ressort à 9,04 €, soit une forte hausse de +8,1% sur un an. Le cours de bourse au 31.03.2011 (3,72 €) présente ainsi une décote record de 59%.

Résultats et cash-flow par action

Les loyers annualisés au 31.03.2011 sont quasi-stables et s'élèvent à 22,7 M€ (-1,6% sur un an) et le rendement locatif brut ressort ainsi à 6,9%.

Le résultat net de l'exercice 2010/2011 s'établit à 11,3 M€ contre 16,6 M€ au titre de l'exercice précédent. L'ajustement à la hausse de la valeur des actifs, moindre qu'au 31.03.2010, a contribué de manière positive au résultat de l'exercice 2010/2011 pour un montant de 2,8 M€ (soit une progression de +0,9% par rapport à la valeur hors droits des immeubles de placement au 31.03.2010).

En termes opérationnels, en raison de l'effet en année pleine des libérations de surfaces intervenues sur les immeubles Jatte 3 et Magellan au cours de l'exercice précédent, le cash-flow d'exploitation par action s'établit, sur une base diluée, à 0,79 € pour l'exercice 2010/2011, contre 0,89 € pour l'exercice

précédent. Sur l'exercice, Züblin Immobilière France a dégagé 9,2 M€ de cash flow, lui permettant ainsi de renforcer encore sa trésorerie.

Solidité financière

Au 31.03.2011, Züblin Immobilière dispose d'une trésorerie de 29,1 M€, dont 24,1 M€ immédiatement disponibles (contre 23,7 M€ au 31.03.2010). La structure financière est solide avec une dette bancaire stable à 227,8 M€ et aucune échéance de refinancement avant fin 2013.

Le ratio LTV net consolidé s'améliore sous l'effet de hausse de la valeur du patrimoine et s'établit à 63,6% contre 66,2% au 31.03.2010.

Züblin Immobilière France annonce également que la banque Aareal a levé les obligations de respect des ratios d'endettement (covenants) prises au titre de l'emprunt portant sur les immeubles Jatte 1 et Jatte 2, et ce jusqu'à l'échéance du prêt en juillet 2014.

Züblin Immobilière France dispose ainsi d'une plus grande flexibilité pour mener à bien ce projet de redéveloppement de grande envergure.

Création de Züblin Immobilière France Asset Management

Züblin Immobilière France annonce la mise en place de Züblin Immobilière France AM. Cette structure, détenue à 100% par Züblin Immobilière France, assurera l'asset mangement (i) des sociétés du Groupe et (ii) des véhicules d'investissement tiers tels que l'OPCI Pierres Vertes Investissement mis en place en partenariat avec Viveris REIM. L'objectif à long terme de cet OPCI est l'acquisition d'immeubles de bureaux en vue de leur réhabilitation environnementale dans le respect des normes « Grenelle 2 ». Züblin Immobilière France vise ainsi à accroître ses revenus, diversifier son profil de risque et reprendre à terme la dynamique de croissance du patrimoine sur ce segment à très fort potentiel.

Perspectives : mise en œuvre des travaux de rénovation environnementale

Pour l'exercice 2011/2012, Züblin Immobilière France s'attend à un contexte immobilier de sortie de crise, marqué par une pression moindre mais persistante sur les valeurs locatives. La Société continuera à suivre sa stratégie de fidélisation des locataires et de valorisation de son patrimoine en menant de manière progressive les travaux de rénovation environnementale des immeubles, fortement créateurs de valeur.

Concernant le redéveloppement de l'immeuble Jatte 1, sous réserve de l'obtention du permis de construire d'ici la fin d'année, le lancement des travaux est programmé au début de l'année 2012, pour une livraison attendue fin 2013. Ce projet ambitieux prévoit une création de 2 730 m² de surfaces nouvelles, le montant global de l'investissement devrait atteindre 55 M€. Züblin Immobilière France

disposera ainsi d'un actif rare, moderne, d'une surface totale utile de plus de 17 650 m², respectant les plus hauts standards d'efficacité énergétique, dans une des localisations les plus prestigieuses de la région parisienne, permettant d'attirer des locataires de très grande qualité.

Quant au réaménagement des plateaux en site occupé de l'immeuble Jatte 3, la 1^{ère} phase des travaux portant sur 1 300 m² est en cours, pour une livraison attendue à l'été 2011. Les prochaines étapes vont se dérouler jusqu'à mi-2012 au rythme de la libération des étages, pour un montant d'investissement global de 12,4 M€.

Pendant la période des travaux sur ces immeubles (soit 24 mois), les revenus locatifs vont baisser de manière significative, mais demeureront suffisants pour couvrir les frais financiers et les frais de structure.

Distribution gratuite d'actions sous forme d'une augmentation de capital par incorporation de primes d'émission

Compte tenu des cash-flows opérationnels positifs dégagés en 2010/2011 et respectueux de ses actionnaires, le conseil d'administration de Züblin Immobilière France proposera à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 28 juin 2011 une distribution sous forme d'attribution gratuite d'actions nouvelles à raison de 1 action pour 16 actions détenues. Cette émission, qui préservera les ressources financières de la Société, prendra ainsi la forme d'une augmentation de capital par incorporation de primes d'émission. Sur la base du niveau de cours actuellement constaté (4€), cette attribution d'actions représente pour l'actionnaire un rendement d'environ 7% par rapport au cours de bourse moyen sur l'exercice 2010/2011 (3,56 €).

Cette distribution permet de récompenser la fidélité des actionnaires tout en les associant à la forte création de valeur liée aux projets de rénovation de la Société.

Un communiqué de presse détaillant la procédure d'allocation sera diffusé par Züblin Immobilière France en même temps que l'ensemble des documents préparatoires à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 mars 2010.

Contacts

Eric Berlizon, Directeur administratif et financier, Züblin Immobilière France

52, rue de la Victoire, 75009 Paris

Tél. +33 (0)1 40 82 72 40, info@zueblin.fr

Pour plus d'informations, visitez le siteweb de la Société : www.zueblin.fr

Steve Grobet, Dusan Oresansky, NewCap., Communication financière

Tél. +33 (0)1 44 71 94 94, Fax +33 (0)1 44 71 94 90, Email : zueblin@newcap.fr

A propos de Züblin Immobilière France

Züblin Immobilière France est une société foncière cotée ayant opté pour le statut SIIC, qui investit dans l'immobilier de bureaux. Son patrimoine immobilier est constitué de 8 immeubles de bureaux, situés en région parisienne, à Lyon et à Marseille.

Les actions de Züblin Immobilière France sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe Nyse Euronext – ISIN : FR0010298901

Chiffres clés pour l'exercice 2010/2011

En M€	31.03.2011	31.03.2010
Compte de résultat		
Revenus locatifs	22,8	24,3
Frais de fonctionnement	-2,8	-2,3
Ajustement des immeubles de placement	2,8	6,5
Résultat opérationnel net	22,1	27,7
Produits de trésorerie	0,0	0,0
Intérêts et charges assimilées	-10,9	-11,1
Résultat net consolidé	11,3	16,6
Bilan		
Immeubles de placement	311,5	306,9
Actifs courants	33,2	32,2
Total capitaux propres	92,2	76,3
Passifs non-courants	241,5	248,4
Passifs courants	14,8	14,8
Total passif	348,6	339,5
Chiffres clés par action		
ANR EPRA (dilué)	9,04	8,36
Cash-flow d'exploitation (dilué)	0,79	0,89
Cours de l'action au 31.03	3,72	3,88

Ce communiqué ne doit pas être diffusé aux Etats-Unis, au Canada, en Italie, en Australie ou au Japon.

Ce communiqué de presse ne constitue ni une offre de vente ni la sollicitation d'un ordre d'achat d'actions

Züblin Immobilière France aux Etats-Unis d'Amérique ni dans tout autre pays où une telle offre serait contraire

aux lois et règlements applicables. Les actions Züblin Immobilière France n'ont pas été, et ne seront pas,

enregistrées au titre du United States Securities Act de 1933, tel que modifié (le "Securities Act de 1933").

Züblin Immobilière France n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement des actions Züblin Immobilière

France au titre du Securities Act de 1933, ou de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis d'Amérique.

Les actions ne sont disponibles et ne pourront être offertes ou émises qu'aux personnes habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat des actions existantes ou de la souscription des actions nouvelles ne pourra être réalisé qu'avec des personnes habilitées.

Aucune autre personne ne doit s'en remettre à ce communiqué. La diffusion du présent communiqué ou de tout autre document lié à la société doit être réalisée dans le respect des règles précitées.

Ce communiqué ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir.

La distribution de ce communiqué dans certains pays peut constituer une violation de la législation applicable.