

Communiqué de presse

Paris, le 16 novembre 2011

Obtention du permis de construire

Sécurisation du financement du projet de rénovation « Jatte 1 »

Résultats semestriels solides avec un bénéfice net consolidé de 1,74 M€

Züblin Immobilière France annonce ses résultats financiers pour le premier semestre de l'exercice 2011/2012 ainsi que les faits marquants suivants :

- **Bénéfice net consolidé de 1,74 M€**
- **Actif net réévalué EPRA confirmé à 106,6 M€(105,5 M€ au 31 mars 2011)**
- **Financement assuré pour le projet de rénovation « Jatte 1 », le permis de construire est obtenu, la période de recours se terminera début 2012.**

Les principaux indicateurs financiers du 1^{er} semestre de l'exercice 2011/2012 confirment les données préliminaires annoncées le 26 octobre 2011.

Valeur du patrimoine stable

Au 30 septembre 2011, la valeur d'expertise (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à 331 M€, un niveau stable (+0,3%) par rapport au 31 mars 2011. Le taux d'occupation du patrimoine en exploitation est de 91,6 %, contre 93,9 % au 31 mars 2011. Les loyers annualisés sont de 19,3 M€. La valeur locative de marché du patrimoine est estimée à 22,8 M€ par l'expert indépendant, BNP Paribas Real Estate.

Résultats financiers

Les revenus locatifs enregistrent un repli 4,8% par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 10,9 M€, notamment en raison de la baisse du taux d'occupation. Pour les six premiers mois de l'exercice 2011/2012, le résultat d'exploitation ressort à 6,9 M€. La variation de juste valeur négative de -2,1 M€ correspond essentiellement aux investissements réalisés au cours du semestre de 2,5 M€, principalement liés aux projets de rénovation des immeubles Jatte 1 et Jatte 3. Züblin Immobilière France enregistre un bénéfice de 1,7 M€ (5,1 M€ pour le premier semestre de l'exercice précédent). Le cash-flow d'exploitation par action s'établit, sur une base diluée, à 0,31 € pour le premier semestre, contre 0,40 € pour la même période de l'exercice précédent.

Un bilan renforcé

Après prise en compte de l'effet positif des résultats opérationnels et de l'ajustement des valeurs d'expertise, l'ANR EPRA ressort à 106,7 M€ au 30 septembre 2011 contre 105,5 M€ au 31 mars 2011. Compte tenu de la distribution gratuite d'actions résultant de l'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, l'ANR EPRA par action, sur une base diluée, s'établit à 8,62€, contre 9,04€ au 31 mars 2011.

Züblin Immobilien Holding AG a consenti à Züblin Immobilière France un prêt de 9 MCHF d'une maturité de 4 ans, contribuant ainsi à la sécurisation du financement de la rénovation de l'immeuble Jatte 3. La Société n'a pas de besoin de refinancement des dettes existantes dans les deux prochaines années et dispose d'une trésorerie de 25 M€.

Afin de disposer d'une plus grande flexibilité financière pendant la période de rénovation des immeubles de l'île de la Jatte, la Société a conclu un accord avec Natixis pour aménager le dispositif de covenants bancaires jusqu'à la date d'échéance des prêts.

Projet de rénovation « Jatte 1 » : permis de construire obtenu et financement sécurisé

L'importante phase préparatoire des travaux s'est conclue par la signature d'un Contrat de Promotion Immobilière avec le groupe Bouygues. Le permis de construire a été obtenu et la période des recours doit s'achever au cours du premier trimestre 2012. Le financement du projet « Jatte 1 » sera assuré en interne par un prêt accordé par Züblin Immobilien Holding AG, maison mère de la Société. Au terme de cette rénovation, cet actif disposant d'une localisation prime sera transformé en un immeuble de bureaux moderne et énergétiquement efficient.

Perspectives

Züblin Immobilière France procèdera comme prévu à la rénovation des immeubles de l'île de la Jatte. En attendant la relocation des immeubles rénovés (fin 2012 pour Jatte 3 et début 2014 pour Jatte 1) les revenus locatifs de Züblin Immobilière France vont diminuer de 45 %. Après cette période de travaux, les investissements réalisés commenceront à porter leurs fruits.

Pour faire face au contexte économique difficile, Züblin Immobilière France suivra de manière rigoureuse sa stratégie actuelle :

- poursuivre ses investissements pour renforcer l'efficacité énergétique des immeubles ;
- améliorer le rendement des fonds propres ;
- fournir de l'expertise et des prestations de qualité à ses clients ;

pour assurer le développement de la Société.

Rapport semestriel 2011/2012

Le rapport semestriel 2011/2012 est disponible sur le site Internet de Züblin Immobilière France (www.zueblin.fr).

Une réunion pour les investisseurs aura lieu le 17 novembre 2011 à 17h30, et la présentation des résultats sera disponible sur le site Internet de la société à partir du 18 novembre 2011.

Züblin Immobilien Holding AG, maison mère du groupe Züblin, diffusera ses résultats semestriels 2011/2012 le 17 novembre 2011 avant l'ouverture du marché.

Pour plus d'information : www.zueblin.ch

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

Pierre Laurent, 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 le premier semestre de l'exercice 2011/2012

En M€	30.09.2011	30.09.2010
Compte de résultat		
Revenus locatifs	10,9	11,5
Frais de fonctionnement	(1,3)	(1,1)
Ajustement des immeubles de placement	(2,1)	0,4
Résultat opérationnel net	6,9	10,6
Produits de trésorerie	0,3	0,0
Intérêts et charges assimilées	(5,2)	(5,5)
Résultat net consolidé	1,7	5,1

En M€	30.09.2011	31.03.2011
Bilan		
Immeubles de placement	311,7	311,5
Actifs courants	35,5	33,2
Total capitaux propres	89,0	92,2
Passifs non-courants	252,2	241,5
Passifs courants	13,6	14,8
Total passif	354,8	348,6

	30.09.2011	31.03.2011
Chiffres clés par action		
ANR EPRA (dilué)	8,62	9,04
	30.09.2011	30.09.2010
Cash-flow d'exploitation (dilué)	0,31	0,40

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.