

Communiqué de Presse

Paris, le 20 novembre 2008

Résultats semestriels de Züblin Immobilière France :

- **Augmentation du cash-flow d'exploitation à 6,7 M€ (0,57 € / action sur six mois, + 4% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent) ;**
- **Ajustement à la baisse de la valeur des actifs de 39 M€ (-10,4% sur six mois) ;**
- **Résultat net en perte de 32,6 M€ ;**
- **Actif net par action de 10,86 € (-22,9% par rapport au 31.03.08).**

Résultats semestriels

Züblin Immobilière France, société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux, annonce que son résultat net consolidé pour le 1^{er} semestre 2008-2009 (du 01.04.08 au 30.09.08) s'établit à -32,6 M€ (+14,6 M€ pour le 1^{er} semestre 2007-2008). Le résultat net est négativement impacté par l'ajustement à la baisse des immeubles de placement qui ressort à -39,0 M€ (baisse de 10,4% par rapport au 31.03.08).

Le cash-flow d'exploitation¹ ressort à 6,7 M€ (4,2 M€ pour le semestre clos au 30.09.07), soit 0,57 € par action² en progression de 4% par rapport à celui du 1^{er} semestre de l'exercice précédent (0,55 €/action).

Au 30.09.08, les capitaux propres IFRS sont de 121,3 M€ et l'actif net réévalué de liquidation (dilué) s'établit à 126,4 M€, soit 10,86 € par action (14,09 € par action au 31.03.08).

Valeur du patrimoine

La valeur de marché (droits inclus) des actifs immobiliers a été estimée par la société Jones Lang LaSalle à 357,1 M€ au 30.09.08, en repli de 10,4% sur le semestre. L'ajustement des valeurs est plus prononcé pour les immeubles situés en région parisienne que pour les immeubles situés à Lyon et Marseille.

Le taux d'occupation au 30.09.08 est de 98,3%. Il sera porté à 99,5% au 01.01.09, à la suite de la prise à bail d'un étage de l'immeuble Jatte 3 par la société TMC Régie.

¹ Le cash-flow d'exploitation correspond au résultat net avant impôts retraité de la variation de valeur des actifs, des plus ou moins values de cession, de l'incidence de l'actualisation de l'exit tax et des dépôts de garantie, des éléments exceptionnels du résultat financier.

² Calculé sur la base du nombre moyen d'actions dilués au cours de l'exercice, soit 11 645 638 actions

Financement

Au 30.09.08, l'encours brut des dettes bancaires et financières est de 227,8 M€. La dette bancaire a une maturité de plus de cinq ans et est entièrement couverte contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le coût moyen des dettes est de 4,51%. Le ratio Loan To Value brut³ ressort à 63,8%.

Perspectives

Fidèle à sa politique réfléchie, Züblin Immobilière France adapte sa stratégie de développement à l'environnement économique, financier et immobilier qui s'est sensiblement dégradé ces derniers mois. Aussi, Züblin Immobilière France a décidé de suspendre provisoirement son programme d'acquisition tant que les conditions économiques et financières n'offriront pas plus de visibilité. Cependant, l'objectif d'atteindre à terme un patrimoine de 500,0 M€ est maintenu, sans se fixer d'échéance.

Dans ce contexte, Züblin Immobilière France concentre ses efforts à fidéliser ses locataires et à adapter ses actifs et sa gestion locative aux nouvelles contraintes de marché afin de pérenniser autant que possible les revenus de la société. Ainsi, le 06.11.08, Züblin Immobilière France et Faurecia, locataire de l'immeuble Le Magellan à Nanterre, ont résilié partiellement et par anticipation avec effet rétroactif au 01.10.08 le bail courant jusqu'à fin octobre 2010 et ont signé concomitamment un nouveau bail d'une durée ferme de 6 ans.

Après prise en compte de ce nouveau bail et de celui signé avec la société TMC Régie, les loyers annualisés atteignent 26,4 M€ (baisse de 1,1% par rapport au 31.03.08). Le rendement brut du portefeuille est de 7,4%, et la croissance du cash-flow d'exploitation par action devrait être de 3 % sur l'exercice 2008-2009.

La société Züblin Immobilien Holding AG, actionnaire à hauteur de 68,18% au 30.09.08, a confirmé qu'elle entendait se mettre en conformité avec la réglementation «SIIC 4».

Le rapport semestriel complet est disponible sur le site internet de la société :

www.zueblin.fr

³ Ratio LTV brut : encours brut des emprunts bancaires / Valeur d'expertise du patrimoine (droits inclus)

A propos de Züblin Immobilière France (www.zueblin.fr)

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

Chiffres clés au 30.09.08:

- Patrimoine immobilier expertisé : 357,1 M€ (droits inclus) (-10,4% sur six mois)
- Loyers annualisés : 26,1 M€ (-2,2% sur six mois)
- ANR dilué de liquidation : 10,86 € par action (-22,9% sur six mois)

Bilan consolidé

En milliers d'euro	30.09.08	31.03.08	Variation
Investissements immobiliers	336 270	374 737	-10%
Autres actifs non-courants	7 378	4 043	+82%
Actifs courants	34 393	36 198	-5%
Total Actif	378 041	414 978	
Fonds Propres	121 332	158 706	-24%
Passifs non-courants	236 368	237 128	0%
Passifs courants	20 341	19 144	+6%
Total Passif	378 041	414 978	

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euro	30.09.08 6 mois	30.09.07 6 mois
Revenus locatifs	13 348	8 753
Loyers nets	13 051	8 498
Frais de fonctionnement	-1 380	-1 084
EBITDA	11 671	7 414
Solde net des ajustements de valeur	-39 015	7 172
Résultat net des cessions	0	3 660
Résultat opérationnel net	-27 344	18 247
Produits financiers	387	1 367
Intérêts payés et charges financières	-5 651	-4 983
Résultat net de l'exercice	-32 608	14 631
Cash Flow opérationnel	6 687	4 211

Les actions Züblin Immobilière France sont cotées sur le compartiment C du marché Euronext Paris de NYSE Euronext – ISIN : FR0010298901

Contacts

Eric Berlizon, Directeur administratif et financier, Züblin Immobilière France,
52 rue de la Victoire, 75009 Paris
Tél. +33 1 40 82 72 40, info@zueblin.fr
www.zueblin.fr

Steve Grobet, Dusan Oresansky, NewCap., Communication financière
Tél. +33 1 44 71 94 94, Fax +33 1 44 71 94 90, zueblin@newcap.fr

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.