

Communiqué de presse

Paris, 29 avril 2009

Züblin Immobilière France annonce ses principaux indicateurs financiers pour l'exercice 2008/2009

Züblin Immobilière France annonce aujourd'hui des données financières* préliminaires et non auditées pour l'exercice clos au 31.03.2009 afin de fournir une indication au marché sur les principaux facteurs influençant ses états financiers annuels. Le chiffre d'affaires pour l'exercice 2008/2009 s'élève à 27,3 M€, dont 25,4 M€ de loyers

La Société anticipe :

- un ajustement à la baisse de la valeur de ses actifs immobiliers d'environ 21% sur 12 mois ;
- une valeur de patrimoine (droits inclus) comprise entre 312 M€ et 315 M€, avec un taux de vacance de 0,7% ;
- un cash-flow d'exploitation par action, sur une base diluée, compris entre 1,00 € et 1,05 € ;
- un ANR par action, sur une base diluée, compris entre 5,6 € et 6,0 € ;
- un dividende proposé de 0,30 € par action, contre 0,80 € l'an passé.

Sur la base de ces données financières préliminaires, Züblin Immobilière France respecte au 31.03.2009 les engagements pris aux termes de ses emprunts bancaires (covenants).

** Toutes les informations de ce communiqué sont des données non auditées et non approuvées par le Conseil d'administration.*

Chiffre d'affaires par trimestre

<i>En millions d'euros</i>	2008/2009	2007/2008	Δ (%)
Premier trimestre (01.04 - 30.06)	7,1	4,5	+58%
Deuxième trimestre (01.07 - 30.09)	7,1	4,6	+55%
Troisième trimestre (01.10 - 31.12)	6,9	6,0	+14%
Quatrième trimestre (01.01 - 31.03)	6,2	6,9	-10%
Total (01.04 - 31.03)	27,3	22,0	+24%

Par rapport à la même période de l'exercice 2007/2008, les loyers du quatrième trimestre (6,5 M€) sont en baisse de 10,7% : les baisses de loyer consenties sur les immeubles Jatte 1 et Le Magellan ont en effet annulé l'impact positif de l'indexation des loyers et la croissance de la base locative liée aux acquisitions des immeubles Danica et Salengro.

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2008/2009 s'établit à 27,3 M€, dont 25,4 M€ de loyers. La croissance de 24% par rapport à l'exercice précédent résulte essentiellement de l'effet en année pleine des acquisitions des immeubles Le Danica et Le Magellan réalisées à la fin de l'exercice 2007/2008. A périmètre constant (en excluant les immeubles Le Magellan, Le Danica, Le Salengro et les Collines de Saint Cloud), les loyers sont en recul de 3%.

Patrimoine

Au 31.03.09, Züblin Immobilière France prévoit une valeur d'expertise (droits inclus) de son patrimoine immobilier comprise entre 312 M€ et 315M€, soit une baisse entre 11,8% et 12,5% par rapport au 30.09.08. Sur un an, le recul des valeurs se situerait ainsi entre 20,8% et 21,5%. En base annualisée, les loyers s'élèvent à 24,6 M€ et le rendement locatif brut ressortirait donc entre 7,8% et 7,9%. Au 31.03.09, le taux d'occupation s'établit à 99,3%.

Après prise en compte de l'effet positif des résultats opérationnels, de l'ajustement des valeurs d'expertise, de la réévaluation des swaps de couverture de taux, et du dividende, Züblin Immobilière France anticipe un actif net réévalué par action, sur une base diluée, compris entre 5,6 € et 6,0 €, soit une baisse entre 57% et 60% sur un an.

Résultats et dividende

L'ajustement à la baisse de la valeur des actifs devrait impacter négativement le résultat de l'exercice 2008/2009 pour un montant compris entre 79,0 M€ et 82,0 M€.

En termes opérationnels, la Société devrait enregistrer une performance solide, avec une consolidation de son cash-flow d'exploitation : ce dernier devrait se situer dans une fourchette comprise entre 1,00 € et 1,05 € par action. Sur la base des données financières préliminaires, malgré l'impact négatif de l'ajustement des valeurs d'expertise, au 31.03.09, la Société respecte l'ensemble des engagements pris aux termes de ses emprunts bancaires (covenants).

Disposer d'une trésorerie solide est un avantage compétitif majeur dans l'environnement économique difficile et perturbé qui prévaut actuellement. Aussi, la conservation de sa trésorerie et la sécurisation de ses cash-flow demeurent la priorité stratégique de la Société. Afin de conserver cet atout stratégique et malgré une solide performance opérationnelle, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale des actionnaires du 18 juin 2009, le versement d'un dividende de 0,30 € par action, contre 0,80 € l'an passé.

Les résultats complets et définitifs de l'exercice seront publiés le 3 juin 2009.

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

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.