

Communiqué de presse

Paris, 3 juin 2009

Züblin Immobilière France annonce ses résultats annuels pour l'exercice 2008/2009

Züblin Immobilière France annonce aujourd'hui ses résultats audités pour l'exercice clos au 31.03.2009. La société a enregistré de bonnes performances opérationnelles avec un cash-flow d'exploitation de 12,1 M€ (+25%), soit 1,04 € par action. L'ajustement à la baisse des immeubles de placement de 20,8% sur un an a pesé sur le résultat net consolidé de l'exercice 2008/2009, entraînant une perte nette consolidée de 68,2 M€. Au 31.03.2009, la valeur d'expertise des actifs immobiliers est de 315 M€ et l'ANR par action, sur une base diluée, est de 6,04 €.

Croissance du cash-flow d'exploitation

Malgré la détérioration du contexte économique, Züblin Immobilière France a enregistré une croissance de 25,2% de son cash-flow d'exploitation à 12,1 M€, contre 9,7 M€ pour l'exercice 2007/2008. Le cash-flow d'exploitation par action, sur une base diluée, ressort ainsi à 1,04 €, contre 1,00 € au 31.03.2008.

Les revenus locatifs progressent de 23,5% à 25,8 M€, grâce à l'impact positif des indexations de loyers et de l'effet en année pleine sur les revenus locatifs des immeubles Magellan, Danica et Salengro. Les charges d'intérêts restent stables à 11,2 M€. Les frais de fonctionnement demeurent maîtrisés et sont en repli de 3,5% à 2,6 M€. Malgré ces bonnes performances opérationnelles, l'ajustement à la baisse de la valeur des immeubles de placement pour 79,9 M€ entraîne une perte nette consolidée pour l'exercice 2008/2009 de 68,2 M€, contre un profit de 5,9 M€ pour l'exercice précédent.

Au 31.03.2009, les capitaux propres IFRS sont de 65,1 M€ et l'actif net réévalué de liquidation (dilué) s'établit à 6,04 € par action.

Proposition de distribution de prime d'émission de 0,30 € par action

Dans l'environnement économique difficile et perturbé qui prévaut actuellement, disposer d'une trésorerie solide est un avantage compétitif majeur. Aussi, afin de conserver cet atout stratégique et malgré une solide performance opérationnelle, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 22 juin 2009, une distribution de primes d'émission d'un montant de 0,30 € par action.

Baisse des valeurs d'expertise

Au 31.03.2009, la valeur d'expertise (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à 315 M€, en baisse de 20,8% sur 12 mois. Sur la base de loyers annualisés de 24,6 M€ au 31 mars 2009, le rendement locatif brut du patrimoine ressort à 7,8%. Au 31.03.2009, le taux d'occupation financier est de 99,3%.

Endettement sécurisé à long terme

Les actifs de Züblin Immobilière France sont tous financés par des emprunts à long terme, remboursables in fine, avec une maturité de plus de 5 ans. Aucune échéance de refinancement n'interviendra avant fin 2013 et l'endettement est entièrement couvert contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Sur l'exercice 2008/2009, le coût d'endettement moyen reste stable à 4,49%. La dette financière nette (encours des emprunts bancaires – trésorerie et équivalents trésorerie) figurant dans les comptes consolidés IFRS au 31.03.2009 s'établit à 206,6 M€, soit un ratio LTV net consolidé de 69,7%. Au 31.03.2009, Züblin Immobilière France respecte l'ensemble de ses engagements pris aux termes de ses emprunts bancaires (covenants).

Perspectives

Züblin Immobilière France dispose de solides fondamentaux pour traverser la crise actuelle : un endettement sécurisé à long terme, un taux d'occupation proche de 100% au 31.03.2009 et une base locative constituée de sociétés nationales ou internationales de bonne signature. Grâce à la stratégie prioritaire de sécurisation des cash-flows, Züblin Immobilière France peut poursuivre sereinement son activité.

Rapport annuel

Le rapport annuel de l'exercice 2008/2009 est disponible sur www.zueblin.fr.

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 site web 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 2008/2009

En M€	31.03.2009	31.03.2008
Compte de résultat		
Revenus locatifs	25,8	20,9
Frais de fonctionnement	-2,6	-2,7
EBITDA	22,3	17,8
Ajustement des immeubles de placement	-79,9	-5,7
Résultat de cession des immeubles de placement	0	3,7
Résultat opérationnel net	-57,6	15,7
Produits de trésorerie	0,6	1,9
Intérêts et charges assimilées	-11,2	-11,8
Résultat net consolidé	-68,3	-5,9
Bilan		
Immeubles de placement	296,3	374,7
Actifs courants	32,6	36,2
Total capitaux propres	65,1	158,7
Passifs non-courants	246,1	237,1
Passifs courants	18,0	19,1
Total passif	329,3	415,0
Chiffres clés par action		
ANR (dilué)	6,04	14,09
Cash-flow d'exploitation (dilué)	1,04	1,00
Cours de l'action au 31.03	3,90	12,22

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.