

Communiqué de presse

Paris, 29 avril 2010

Züblin Immobilière France annonce ses principaux indicateurs financiers pour l'exercice 2009/2010

Züblin Immobilière France annonce aujourd'hui des données financières préliminaires et non auditées pour l'exercice clos au 31.03.2010. Le chiffre d'affaires consolidé¹ pour l'exercice 2009/2010 s'élève à 26,2 M€, dont 24,3 M€ de revenus locatifs bruts.

La Société anticipe :

- une valeur de patrimoine (droits inclus) de 325 M€ (+1,8% par rapport au 30.09.2009), avec un taux de vacance physique de 5,7% ;
- un cash-flow d'exploitation par action, sur une base diluée, de 0,89 € ;
- un ANR EPRA² par action, sur une base diluée, de 8,36 € ;

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>	2009/2010	2008/2009	Δ (%)
Premier trimestre (01.04 - 30.06)	6,7	7,1	-6%
Deuxième trimestre (01.07 - 30.09)	6,7	7,1	-6%
Troisième trimestre (01.10 - 31.12)	6,7	7,1	-6%
Quatrième trimestre (01.01 - 31.03)	6,1	6,5	-6%
Total (01.04 - 31.03)	26,2	27,8	-6%

Par rapport à la même période de l'exercice 2008/2009, le chiffre d'affaires consolidé du quatrième trimestre (6,1 M€) est en baisse de 6%.

¹ Le chiffre d'affaires consolidé comprend les revenus locatifs bruts comme mentionnés dans les états financiers IFRS + les charges refacturées aux locataires

² L'ANR EPRA est déterminé en retraitant la réévaluation des swaps de couverture de taux du calcul de l'ANR de liquidation par action calculé sur une base diluée

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2009/2010 s'établit à 26,2 M€, dont 24,3 M€ de revenus locatifs bruts. La diminution du chiffre d'affaires de 6% par rapport à l'exercice précédent résulte essentiellement des baisses de loyers consenties sur les immeubles Jatte 1 et Magellan au cours du second semestre de l'exercice 2008/2009.

Patrimoine

Au 31.03.2010, Züblin Immobilière France prévoit une valeur d'expertise (droits inclus) de son patrimoine immobilier, estimée par BNP Paribas Real Estate, de 325 M€, soit une hausse de 3,4% sur un an. Après prise en compte de l'impact des travaux de l'exercice et de l'ajustement IFRS des mesures d'accompagnement consenties aux locataires, la valeur hors droits du patrimoine immobilier progresserait de 2,2%.

En base annualisée, les loyers s'élèvent à 23,0 M€ (-6% sur un an) et le rendement locatif brut ressortirait donc à 7,1%. Au 31.03.2010, le taux d'occupation s'établit à 94,3%, contre 98,9% au 30.09.2009.

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 de la distribution de prime d'émission, Züblin Immobilière France anticipe un ANR de liquidation par action, sur une base diluée, de 6,95€, soit une hausse de 15% sur un an. L'ANR calculé selon la méthodologie EPRA ressortirait à 8,36€ au 31.03.2010 (contre 7,21€ au 31.03.2009), soit une hausse de 16% sur un an.

Résultats et cash-flow par action

L'ajustement à la hausse de la valeur des actifs devrait impacter positivement le résultat de l'exercice 2009/2010 pour un montant de 6,5 M€ (représentant une progression de 2,2% par rapport à la valeur hors droits des immeubles de placement au 31.03.2009).

En termes opérationnels, du fait de la baisse des loyers sur les immeubles Jatte 1 et Magellan, le cash-flow d'exploitation par action diminue. Sur une base diluée, il devrait être de 0,89€ pour l'exercice 2009/2010, soit en recul de 14,3% par rapport à l'exercice précédent.

Les résultats audités et définitifs de l'exercice seront publiés le 19 mai 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

*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.*