

Communiqué de presse

Paris, 19 mai 2010

Züblin Immobilière France annonce un bénéfice net de 16,6 M€ et une croissance de l'ANR de 16% pour l'exercice 2009/2010

Züblin Immobilière France annonce aujourd'hui ses résultats audités pour l'exercice clos au 31.03.2010. Malgré l'intensification de la crise économique, Züblin Immobilière France a enregistré un bénéfice net de 16,6 M€. Au 31.03.2010, l'ANR EPRA, sur une base diluée, est en croissance de 16% et la trésorerie s'établit à 23,7 M€. Cette solide performance de la Société résulte notamment de la qualité de sa base locative, d'une gestion rigoureuse des frais de fonctionnement et de la stabilisation de la valeur du portefeuille (+3,3% sur 12 mois), soutenue par la politique du Groupe visant à améliorer la performance de ses immeubles.

Résultat net consolidé de 16,6 M€

Le résultat net consolidé de l'exercice 2009/2010 s'établit à 16,6 M€, contre une perte nette de 68,3 M€ pour l'exercice 2008/2009. La réduction des frais de fonctionnement de 11% et l'ajustement à la hausse des immeubles de placement de 6,5 M€ ont plus que compensé la baisse de 5,8% des revenus locatifs à 24,3 M€. Cette baisse était attendue et s'explique par l'effet en année pleine des baisses de loyers consenties sur les immeubles Jatte 1 et Magellan à la fin de l'année 2008.

En conséquence, le cash-flow d'exploitation s'élève à 10,4 M€, en repli de 14% par rapport à l'exercice précédent, mais représentant toujours 43% des revenus locatifs. Au 31.03.2010, le cash-flow d'exploitation par action, sur une base diluée, ressort à 0,89 €, contre 1,04 € au 31.03.2009.

Stabilisation des valeurs d'expertise

Au 31.03.2010, la valeur d'expertise des actifs immobiliers (droits inclus) atteint 325,5 M€, contre 315 M€ pour l'exercice précédent. Cette évaluation réalisée par BNP Paribas Real Estate prend en compte le non-renouvellement par les Laboratoires Roche de leurs baux sur l'immeuble Jatte 3 en janvier 2011 et l'immeuble Jatte 1 en juillet 2011. Ces deux immeubles doivent faire l'objet d'une rénovation avant d'être reloués.

Dans la continuité de sa politique d'amélioration de la performance de ses actifs immobiliers, Züblin Immobilière France a plus que doublé ses dépenses d'investissement à 3,3 M€ durant l'exercice 2009/2010 (1,5 M€ pour l'exercice précédent). En tenant compte de ces investissements, la croissance nette de la valeur du portefeuille sur l'exercice 2009/2010 est de 2,2%.

Au 31.03.2010, les loyers annualisés représentent 23,0 M€ (-6,5% sur 12 mois), le rendement brut du portefeuille ressort à 7,1% et le taux d'occupation physique s'établit à 94,3%.

Forte croissance de l'ANR par action

Au 31.03.2010, les capitaux propres IFRS sont de 76,3 M€, contre 65,1 M€ au 31.03.2009. L'ANR de liquidation dilué s'établit à 6,95€ par action, soit une croissance de 15% sur 12 mois, et l'ANR EPRA² s'établit à 8,36€ par action (7,21€ au 31.03.2009), soit une hausse de 16% sur 12 mois.

Trésorerie solide et endettement sécurisé à long-terme

Au 31.03.2010, la dette bancaire est de 228 M€, inchangée par rapport au 31.03.2009. 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 2009/2010, le coût d'endettement moyen reste stable à 4,51% (4,49% pour l'exercice 2008/2009).

La trésorerie au 31.03.2010 s'établit à 23,7 M€, enregistrant une progression de 14% sur 12 mois.

Le ratio LTV net consolidé au 31.03.2010 s'élève à 66,2%. Au 31.03.2010, Züblin Immobilière France respecte l'ensemble de ses engagements pris aux termes de ses emprunts bancaires (covenants).

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

Dans l'environnement économique toujours difficile et perturbé, Züblin Immobilière France s'emploie à préserver sa trésorerie et à investir dans la rénovation environnementale de ses immeubles, tout en offrant un bon niveau de rendement à ses actionnaires. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 2 juillet 2010 une distribution de prime d'émission d'un montant de 0,30 €, identique à l'année dernière. Cette distribution correspond à 33,7% du cash-flow d'exploitation pour l'exercice 2009/2010 et offre un rendement de 7% sur la base du cours moyen pondéré de l'exercice 2009/2010 (4,27€).

¹ 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

Perspectives

Züblin Immobilière France anticipe une poursuite de l'incertitude sur le marché de l'immobilier de bureaux durant l'année en cours. La préservation de la trésorerie et les actions visant à renforcer la fidélité de ses locataires pour sécuriser et pérenniser les cash-flows demeurent les priorités stratégiques de la Société.

Züblin Immobilière France entend poursuivre ses projets de rénovation environnementale de ses actifs afin d'accroître leur valeur. Le futur départ des Laboratoires Roche de l'immeuble Jatte 1 (juillet 2011) et de trois étages de l'immeuble Jatte 3 (janvier 2011) s'inscrit dans cette stratégie et permettra à Züblin Immobilière France de réaliser la transformation de ces immeubles en immeubles « verts » de toute dernière génération. Pour ce faire, Züblin Immobilière France bénéficiera du savoir-faire éprouvé du Groupe Züblin en Suisse et en Allemagne, où de tels projets de rénovation ont d'ores et déjà été accomplis.

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 2009/2010

En M€	31.03.2010	31.03.2009
Compte de résultat		
Revenus locatifs	24,3	25,8
Frais de fonctionnement	-2,3	-2,6
EBITDA	21,2	22,3
Ajustement des immeubles de placement	6,5	-79,9
Résultat opérationnel net	27,7	-57,6)
Produits de trésorerie	0,0	0,6
Intérêts et charges assimilées	-11,1	-11,2
Résultat net consolidé	16,6	-68,3
Bilan		
Immeubles de placement	307,3	296,3
Actifs courants	32,2	32,6
Total capitaux propres	76,3	65,1
Passifs non-courants	248,4	246,1
Passifs courants	14,8	18,0
Total passif	339,5	329,3
Chiffres clés par action		
ANR EPRA (dilué)	8,36	7,21
Cash-flow d'exploitation (dilué)	0,89	1,04
Cours de l'action au 31.03	3,88	3,90

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.