

## Communiqué de presse

Paris, 28 octobre 2010

### Züblin Immobilière France présente ses principaux indicateurs financiers pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2010/2011

Züblin Immobilière France présente aujourd'hui les données financières préliminaires et non auditées pour le premier semestre de l'exercice 2010/2011. Le chiffre d'affaires consolidé<sup>1</sup> pour le semestre clos au 30 septembre 2010 s'élève à 12,5 M€, dont 11,7 M€ de revenus locatifs bruts.

La Société anticipe :

- une valeur de patrimoine (droits inclus) de 327 M€(+0,4% par rapport au 31.03.2010), avec un taux de vacance physique de 6,1% ;
- un cash-flow d'exploitation par action, sur une base diluée, sur six mois, de 0,40 € (-16,7% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009/2010) ;
- un ANR EPRA<sup>2</sup> par action, sur une base diluée, de 8,51 € (+1,8% par rapport au 31.03.2010).

D'autre part, Züblin Immobilière France annonce la libération de l'immeuble Jatte 2 au 30 juin 2011.

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

#### Chiffre d'affaires par trimestre

<i>En millions d'euros</i>	2010/2011	2009/2010	Δ (%)
Premier trimestre (01.04 - 30.06) .....	6,4	6,7	-4,5%
Deuxième trimestre (01.07 - 30.09) .....	6,1	6,7	-9,0%
<b>Premier semestre (01.04 - 30.09) .....</b>	<b>12,5</b>	<b>13,4</b>	<b>-6,7%</b>

Par rapport à la même période de l'exercice 2009/2010, le chiffre d'affaires consolidé du deuxième trimestre (6,1 M€) est en baisse de -9%, en raison de la baisse du taux d'occupation.

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

<sup>2</sup> 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 pour le premier semestre 2010/2011 s'établit ainsi à 12,5 M€, dont 117 M€ de revenus locatifs bruts, enregistrant un replide -6,7% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009/2010.

**Stabilisation de la valeur du patrimoine et de l'ANR**

Au 30.09.2010, Züblin Immobilière France prévoit une valeur d'expertise (droits inclus) de son patrimoine immobilier de 327 M€, stable (+0,4%) par rapport au 31.03.2010.

En base annualisée, les loyers sont également quasi-stables et s'élèvent à 22,9 M€ (-0,6% sur 6 mois) et le rendement locatif brut ressortirait donc à 7,0%. Au 30.09.2010, le taux d'occupation physique s'établit à 93,9%, contre 94,3% au 31.03.2010.

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 par action, selon la méthodologie EPRA, sur une base diluée, de 8,51 €, soit une hausse de +1,8% sur 6 mois.

**Résultats et cash-flow par action**

L'ajustement à la hausse de la valeur des actifs devrait impacter positivement le résultat du premier semestre de l'exercice 2010/2011 pour un montant de 0,4 M€ (représentant une progression de +0,1% par rapport à la valeur hors droits des immeubles de placement au 31.03.2010).

En termes opérationnels, le cash-flow d'exploitation par action devrait s'établir, sur une base diluée, à 0,40 € pour le premier semestre, contre 0,48 € pour la même période de l'exercice précédent.

**Libération de l'immeuble Jatte 2 au 30 juin 2011**

Züblin Immobilière France annonce qu'YSL Beauté (Groupe L'Oréal) libèrera l'immeuble Jatte 2 le 30 juin 2011. L'évaluation de l'immeuble Jatte 2 réalisée par BNP Paribas Real Estate au 30 septembre 2010 intègre dans ses hypothèses la libération future de l'immeuble en vue de sa rénovation.

**La Société présentera ses perspectives et sa stratégie de développement à l'occasion de la publication des résultats semestriels définitifs, le 17 novembre 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](mailto:info@zueblin.fr)

Pour plus d'informations, visitez le site web de la Société : [www.zueblin.fr](http://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](mailto: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.*