

Communiqué de presse

Paris, 17 novembre 2010

Züblin Immobilière France annonce la reprise de sa dynamique de croissance avec un accord pour la mise en place d'un véhicule d'investissement « Grenelle 2 » et des résultats semestriels solides.

Résultats semestriels, croissance de l'ANR

Züblin Immobilière France présente ses résultats consolidés audités¹ pour le 1^{er} semestre 2010 clos au 30 septembre 2010. Les principaux éléments financiers du semestre sont :

- résultat net consolidé : +5,1 M€
- valeur d'expertise des immeubles (droits inclus) : 327 M€ (+0,4% en six mois)
- cash-flow d'exploitation par action, base diluée : 0,40 € (0,48 € au 30.09.2009)
- ANR EPRA² par action, base diluée : 8,51 € (+1,8% en six mois)

Züblin Immobilière dispose d'une structure financière solide au 30.09.2010 avec une dette bancaire stable à 226,8 M€, aucune échéance de refinancement avant 2013, et une trésorerie de 22,4 M€. Le ratio LTV³ net consolidé s'élève à 66,4%.

Avancement des projets de rénovation, conforme au calendrier

Pour le redéveloppement de l'immeuble Jatte 1, Züblin Immobilière France a choisi le cabinet d'architecte KCAP, associé à Atelier 115. Sous réserve de l'obtention du permis de construire qui sera déposé début 2011, les travaux débiteront dès le départ des Laboratoires Roche en octobre 2011 et l'immeuble redéveloppé, respectant les critères environnementaux du Grenelle 2, devrait être livré à la fin de l'année 2013.

Du fait de la libération de l'immeuble Jatte 2 par YSL Beauté en juin 2011, Züblin Immobilière France a engagé une réflexion stratégique pour étudier le devenir de cet immeuble, et la possibilité de grouper la rénovation de cet actif avec celle de l'immeuble Jatte 1 en vue de réaliser des synergies économiques et opérationnelles.

¹ Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes selon les normes d'exercice professionnel applicables en France

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

³ Ratio LTV net: encours des emprunts bancaires net de la trésorerie et équivalents de trésorerie / Valeur d'expertise du patrimoine (hors droits)

La Société a connaissance de marques d'intérêts de la part d'utilisateurs pour s'installer sur l'île de la Jatte en 2013 dans un immeuble de bureaux rénovés.

Nouveau développement stratégique créateur de valeur avec la mise en place d'un véhicule d'investissement « Grenelle 2 »

Züblin Immobilière France et la société de gestion Viveris Reim annoncent avoir conclu un accord pour l'investissement dans un OPCI dédié au Groupe Züblin pour la rénovation d'immeubles de bureaux en respect des lois « Grenelle 2 ».

Züblin Immobilière France envisage de transférer à l'OPCI les immeubles Jatte 1 et Jatte 2 qui correspondent parfaitement à son objectif d'investissement.

Cette opération représente pour Züblin Immobilière France et ses actionnaires une opportunité stratégique unique de croissance et permettra de :

- compléter le financement des travaux de rénovation des immeubles de l'île de la Jatte ;
- reprendre la dynamique de croissance et de développement du patrimoine ;
- d'accroître les revenus de Züblin Immobilière France ;
- d'augmenter l'ANR par action de la Société ;
- d'améliorer le profil de risque de la Société.

Suite au vote de la loi « Grenelle 2 » sur l'environnement, la performance énergétique des immeubles anciens, et donc la rénovation environnementale, vont devenir un enjeu majeur du secteur de l'immobilier tertiaire dans les prochaines années.

Züblin Immobilière France apportera son expertise et le savoir-faire du Groupe Züblin qui a déjà réalisé plusieurs opérations de rénovations « vertes » d'immeubles de bureaux en Suisse et en Allemagne.

Le rapport financier semestriel est disponible sur le site Internet de Züblin Immobilière France (www.zueblin.fr),

Une réunion de présentation à la communauté financière aura lieu le 18 novembre 2010 à 17h30 et le document de présentation sera disponible sur le site Internet de la Société le 18 novembre 2010 à compter de 17h30.

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 le 1^{er} semestre de l'exercice 2010/2011

En M€	30.09.2010	30.09.2009
Compte de résultat		
Revenus locatifs	11,5	12,2
Frais de fonctionnement	-1,1	-1,0
Ajustement des immeubles de placement	0,4	3,7
Résultat opérationnel net	10,6	14,7
Produits de trésorerie	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées	-5,5	-5,6
Résultat net consolidé	5,1	9,1

En M€	30.09.2010	31.03.2010
Bilan		
Immeubles de placement	308,5	307,3
Actifs courants	33,3	32,2
Total capitaux propres	77,3	76,3
Passifs non-courants	250,1	248,4
Passifs courants	14,3	14,8
Total passif	341,8	339,5

Chiffres clés par action

	30.09.2010	31.03.2010
ANR EPRA (dilué)	8,51	8,36
Cours de l'action	3,65	3,88
	30.09.2010	30.09.2009
Cash-flow d'exploitation (dilué)	0,40	0,48

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.