

Communiqué de presse

Neuilly-sur-Seine, 16 mai 2013

L'année 2012/2013 a été structurante pour la création de valeur future

- Patrimoine Immobilier évalué à 371 M€ (droits inclus) en hausse de 15 %
- Investissements réalisés : 50,2 M€
- LTV en nette amélioration à 56 %
- Loyers nets : 3,8 M€
- Résultat net consolidé négatif, tel qu'anticipé : -12,3 M€
- ANR par action EPRA : 7,57 €



La gestion du portefeuille en exploitation a été optimisée

- Taux d'occupation de 100 % du portefeuille en exploitation
- Renouvellement des baux importants
- Cession de l'immeuble HORIZON DEFENSE (Suresnes)
- Mise en vente du DANICA à Lyon, et recentrage du portefeuille d'actifs sur l'Ile de France

Les travaux de rénovations progressent normalement

- La rénovation d'IMAGINE sera terminée fin mai 2013
- La livraison du CHAGANNE est attendue pour décembre 2013
- La livraison de NEWTIME est attendue pour mars 2014

- **Des événements importants et positifs ont marqué l'année**

Dans un contexte de crise financière et immobilière et dans la volonté de préparer au mieux l'avenir, Züblin Immobilière France a mené une gestion rigoureuse et active de son portefeuille immobilier durant tout l'exercice 2012/2013 ainsi qu'en témoignent les événements suivants :

- **La signature d'un nouveau bail avec Europ Assistance** pour neuf ans fermes ;
- **La renégociation du bail Faurecia** pour six ans fermes assurant la pleine occupation de l'immeuble MAGELLAN ;
- **La signature de baux sur l'immeuble le DANICA**, dont un bail de six ans fermes avec la société France Télécom, permet aujourd'hui à Züblin Immobilière France de mettre en vente cet immeuble dans des conditions optimales de par son emplacement en plein cœur de Lyon Part Dieu avec des locataires sécurisés ;
- **L'exécution maîtrisée des travaux de l'immeuble NEWTIME à Neuilly-sur-Seine** qui progressent conformément au calendrier prévisionnel. Les aléas survenus durant les phases initiales de curage et de désamiantage ont tous été absorbés par le travail remarquable réalisé par les équipes de Bouygues Rénovation Privée. La livraison est attendue en mars 2014 ;
- **La réalisation des travaux de l'immeuble IMAGINE à Neuilly-sur-Seine** qui seront terminés fin mai 2013 ;

Enfin, le groupe a saisi une opportunité **en cédant l'immeuble HORIZON DEFENSE à Suresnes pour sa valeur d'expertise du 31 mars 2012**. Cette opération lui a permis de réinvestir le produit de la vente (après remboursement de l'emprunt lié à l'immeuble), soit 2,6 M€, dans ses programmes de rénovation à fort potentiel de création de valeur.

- **La valeur globale du patrimoine est en hausse**

Au 31 mars 2013, la valeur d'expertise (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à 371 M€, en hausse (+15 %) par rapport à la valeur du patrimoine au 31 mars 2012 (hors immeuble de Suresnes). Les investissements réalisés sur la période sont de 50,2 M€. Le taux d'occupation du patrimoine en exploitation est de 100 %, contre 86,5 % au 31 mars 2012. Les loyers annualisés sont de 10,8 M€. La valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est estimée à 26,3 M€ par l'expert indépendant, BNP Paribas Real Estate.

- **Le résultat de l'exercice 2012/2013 reflète les investissements en cours**

Le résultat consolidé pour l'exercice clos au 31 mars 2013 est une perte de -12,3 M€, qui se décompose analytiquement de la manière suivante :

- Cash flow net du portefeuille en exploitation	+3,0 M€
- Frais de structure	-2,4 M€
- Coût du portage du portefeuille en restructuration	-6,8 M€
- Charges de relocation temporaire liées aux rénovations en cours	-2,6 M€
- Variation de valeur du portefeuille et résultat de cession des immeubles	+0,5 M€
- Retraitement de la juste valeur des swaps d'intérêts	-3,3 M€
- Autres ajustements de valeur financiers	-0,7 M€

Comme annoncé dans le rapport annuel de l'exercice précédent, les exercices 2012/2013 et suivants sont fortement impactés par la restructuration d'environ 50% des immeubles en portefeuille. Les loyers nets 2012/2013 connaissent une forte diminution passant de 16,2 M€ pour l'exercice précédent à 3,8 M€. Les frais de fonctionnement restent stables à 2,4 M€. La variation de juste valeur positive de 0,6 M€ résulte principalement de la combinaison des investissements réalisés au cours de l'exercice (50,2 M€), et de la mise en place d'un nouveau bail avec Faurecia.

Le coût de l'endettement financier est stable à 11,1 M€.

Exceptionnellement, pour refléter la vente de Suresnes et la cession à venir de l'immeuble DANICA, une partie de l'ajustement de valeur des swaps d'intérêts, soit -3,3 M€, précédemment enregistrée directement dans les capitaux propres a été comptabilisée dans le compte de résultat. Ce retraitement n'a pas d'incidence sur la trésorerie ou l'ANR de la société, lesdits contrats continueront de courir jusqu'à leur maturité.

- **La structure financière est adaptée à la période d'investissement en cours**

Les capitaux propres de la Société au 31 mars 2013 s'élèvent à 79,7 M€.

Le ratio loan to value, net de la trésorerie, s'améliore à 56 % (62,7 % au 31 mars 2012).

Le Groupe Züblin a renouvelé son soutien financier à sa filiale française en sécurisant le financement de la rénovation des immeubles NEWTIME, IMAGINE et CHAGANNE avec la mise en place de prêts pour un montant total de 73,4 M€.

L'actif net réévalué par action EPRA sur une base diluée au 31 mars 2013 est de 7,57 € (8,63 € au 31 mars 2012).

- **Perspectives**

Le portefeuille immobilier en exploitation est occupé à 100 % et le Groupe estime qu'il ne devrait pas faire face à des risques locatifs dans les prochaines années.

Avec le soutien de sa maison mère, Züblin Immobilière France poursuit sa stratégie amorcée il y a trois ans d'investir dans la restructuration des immeubles de son patrimoine afin de développer leur confort et leurs performances environnementales. Ainsi Züblin Immobilière France crée de la valeur en sécurisant la pérennité de ses cash-flows futurs.

Les deux prochains exercices vont néanmoins être fortement impactés par l'achèvement des travaux de rénovation et le manque à gagner locatif qui en résulte.

Dans un environnement économique qui appelle à la prudence, les visites effectuées de l'immeuble NEWTIME confortent l'excellence de ce produit qui est appelé à devenir un nouveau standard sur le marché des immeubles de bureaux.

Fortes du bon déroulement des chantiers de rénovation, les équipes de Züblin Immobilière France sont entièrement mobilisées sur la commercialisation des espaces de NEWTIME et IMAGINE.

Chiffres clés pour l'exercice 2012/2013

En M€	31.03.2013	31.03.2012
Compte de résultat		
Revenus locatifs net	3,8	16,2
Frais de fonctionnement	(2,4)	(2,8)
Résultat de cession des immeubles de placement	(0,1)	0
Ajustement des immeubles de placement	0,6	(0,6)
Résultat opérationnel net	1,8	12,8
Produits de trésorerie	0,2	0,3
Pertes nettes sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	(3,3)	0
Intérêts et charges assimilées	(11,1)	(10,8)
Résultat net consolidé	(12,3)	2,2
En M€	31.03.2013	31.03.2012
Bilan		
Immeubles de placement	304,4	317,8
Actifs disponibles à la vente	53,6	0
Autres actifs	27,3	30,6
Total capitaux propres	79,7	87,6
Passifs non-courants	208,9	254,7
Passifs courants	96,7	12,6
Total passif	385,3	354,9
Chiffres clés par action	31.03.2013	31.03.2012
ANR EPRA (dilué)	7,57 €	8,63 €
Cash-flow d'exploitation (dilué)	(0,73) €	0,22 €

Contacts

Eric Berlizon, Directeur administratif et financier, Züblin Immobilière France

20-26, boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine

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

Publicis Consultants - Communication financière

Jérôme Goaer

Tél. +33 (0)1 44 82 46 24 / Email : jerome.goaer@consultants.publicis.fr

Caroline Decaux

Tél. +33 (0)1 44 82 46 38 / Email : caroline.decaux@consultants.publicis.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 7 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