

**Communiqué de presse**

Neuilly-sur-Seine, 14 novembre 2013

**Résultats 1<sup>er</sup> semestre 2013/2014**

**Le repositionnement du patrimoine de Züblin France bientôt achevé.**

- Patrimoine Immobilier évalué à 334 M€ (droits inclus) en hausse de 6 %
- Investissements réalisés : 18,1 M€
- LTV en nette amélioration à 51 %
- Loyers nets : 2,1 M€
- Résultat net consolidé négatif : -2,0 M€
- ANR par action EPRA : 7,42 €

"Les fondamentaux de la Société sont bons, l'immeuble Imagine entièrement rénové a été livré cet été. La qualité de ces travaux de rénovation et la mise en œuvre d'outils innovants de pilotage de l'exploitation, nous permet de proposer un bail forfaitaire qui inclut toutes les charges y compris les consommations privatives de nos locataires. Un premier bail de ce type a été conclu avec la société Promothean. La restructuration de Newtime, notre opération phare, sera terminée en mars prochain. Cette rénovation va permettre de diviser par 8 la dépense énergétique de cet immeuble tout en améliorant considérablement le confort de l'utilisateur, comme en atteste l'étage témoin. Cet immeuble s'affirme comme l'exemple parfait de la mise en œuvre efficiente des préceptes de la charte de la rénovation énergétique du parc tertiaire récemment publiée par le Plan Bâtiment Durable et à laquelle Züblin Immobilière France a adhéré. Newtime répond ainsi parfaitement à la demande des entreprises qui sont à la recherche du meilleur confort pour leurs salariés tout en réduisant leurs frais généraux. C'est donc avec confiance et détermination que les équipes de Züblin Immobilière France envisagent l'avenir." a déclaré Pierre Essig, Directeur Général de Züblin Immobilière France.

- **Une gestion patrimoniale active et efficace au 1<sup>er</sup> semestre**

Comme c'était le cas l'année dernière, la performance de Züblin Immobilière France dans l'exercice en cours est encore dominée par les rénovations environnementales de l'île de la Jatte : sur les six premiers mois de l'exercice 2013/2014, conformément aux anticipations, le cash flow opérationnel des immeubles en restructuration est déficitaire de 4,2 M€, tandis que le portefeuille en exploitation dégage un excédent de 1,1 M€ qui couvre les frais de structure de 1,1 M€.

Züblin Immobilière France a poursuivi le repositionnement actif de son portefeuille immobilier durant le premier semestre de l'exercice 2013/2014 pour pouvoir profiter pleinement du retournement de cycle à venir :

- Les travaux de rénovation de l'immeuble Newtime à Neuilly-sur-Seine progressent conformément au calendrier prévisionnel. L'avancement des travaux est de 75 %. La livraison est prévue en mars 2014 ;
- La livraison de l'immeuble Imagine à Neuilly-sur-Seine est intervenue en juin 2013 et la Société a signé un premier bail vert « *Forfait tout inclus* » avec la société Promethean dès sa livraison. Ce produit innovant, permet à l'utilisateur de contrôler parfaitement les coûts liés à son environnement de travail. Il est une illustration parfaite de la stratégie de Züblin immobilière France qui se démarque en offrant à ses locataires des espaces de travail et des services haut de gamme sans surcoût, afin de leur permettre de se dédier complètement à leur cœur de métier ;
- Le Groupe a également cédé l'immeuble Danica à Lyon en réalisant une plus value de cession de 2,5 M€ représentant près de 5 % de sa valeur d'expertise du 31 mars 2013. Au global l'investissement dans le Danica, réalisé le 14 janvier 2008 a généré un flux net pour le Groupe de 7,7 M€, soit un TRI de 5,7 % malgré l'impact de la crise financière sur la valorisation de l'immeuble et celui de la faillite en février 2012 du principal locataire, la Comareg.  
Cette performance illustre la pertinence des actions d'asset management menées par la Société: un programme d'investissements de 4 M€ afin de (i) moderniser l'immeuble, (ii) augmenter significativement les valeurs locatives en portant les loyers annualisés de 3,1 M€ en 2008 à 3,7 M€ en 2013 (soit environ 20% d'augmentation) et (iii) sécuriser de nouveaux locataires tels qu'Orange.  
Cette cession a permis d'améliorer la situation d'endettement de la Société avec le remboursement de l'emprunt lié à l'immeuble et un remboursement exceptionnel à hauteur de 8 M€ de l'emprunt de l'immeuble Magellan. Le solde du produit de la vente, soit 20,2 M€, a contribué au financement des programmes de rénovation.

- **La valeur globale du patrimoine poursuit sa hausse**

Au 30 septembre 2013, la valeur d'expertise (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à 334 M€, en hausse (+6 %) par rapport à la valeur du patrimoine au 31 mars 2013 (hors immeuble le Danica). Les investissements réalisés sur la période sont de 18,1 M€.

Compte tenu de la livraison en juin dernier de l'immeuble Imagine, ce dernier est désormais classé en patrimoine d'exploitation. De ce fait, le taux d'occupation du patrimoine en exploitation est de 82,4 %, contre 100 % au 31 mars 2013. Les loyers annualisés sont de 7,1 M€. La valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est estimée à 22,8 M€ par l'expert indépendant, BNP Paribas Real Estate.

- **Le résultat du premier semestre de l'exercice 2013/2014 reflète les investissements en cours**

Le résultat consolidé pour le premier semestre de l'exercice clos au 31 mars 2014 est une perte de -2,0 M€, qui se décompose analytiquement de la manière suivante :

- Cash flow net du portefeuille en exploitation	+1,1 M€
- Frais de structure	-1,1 M€
- Coût du portage du portefeuille en restructuration	-3,9 M€
- Charges de relocation temporaire liées aux rénovations en cours	-0,9 M€
- Variation de valeur du portefeuille	-0,7 M€
- Résultat de cession des immeubles	+2,5 M€
- Autres ajustements de valeur financiers	+1,0 M€

Comme annoncé dans le rapport annuel de l'exercice précédent, les exercices 2013/2014 et suivants sont fortement impactés par la restructuration d'environ 50 % des immeubles en portefeuille. A périmètre constant (hors immeubles de Suresnes et de Lyon), les loyers nets du premier semestre de l'exercice 2013/2014 connaissent une diminution passant de 1,9 M€ pour l'exercice précédent à 1,1 M€. Les frais de fonctionnement restent stables à 1,1 M€. La variation de juste valeur négative de 0,7 M€ résulte principalement des investissements réalisés au cours du semestre (18,1 M€), et de la capitalisation des intérêts des prêts mis en place pour financer les projets de rénovation (2,1 M€).

Le coût de l'endettement financier s'établit à 4,8 M€ (6,0 M€ au 30 septembre 2012) en diminution, du fait des remboursements d'emprunts liés aux cessions des immeubles de Suresnes et de Lyon.

- **La structure financière s'adapte à la période d'investissement en cours**

Les capitaux propres de la Société au 30 septembre 2013 s'élèvent à 80,7 M€.

Le ratio loan to value, net de la trésorerie, s'améliore à 51 % (56 % au 31 mars 2013).

Le Groupe Züblin a renouvelé son soutien financier à sa filiale française en portant le prêt mis en place pour la rénovation de l'immeuble Newtime de 43 M€ à 48 M€ et en accordant un prêt complémentaire de 6,5 M€ pour assurer le portage des immeubles rénovés pendant leur commercialisation.

L'actif net réévalué par action EPRA sur une base diluée au 30 septembre 2013 est de 7,42 € (7,57 € au 31 mars 2013).

- **Perspectives**

Avec le soutien de sa maison mère, Züblin Immobilière France poursuit sa stratégie amorcée il y a trois ans : 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.

L'exercice en cours et le prochain 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 constitue un nouveau standard sur le marché des immeubles de bureaux neufs ou rénovés.

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 le premier semestre de l'exercice 2013/2014**

<i>En M€</i>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
<b>Compte de résultat</b>		
Revenus locatifs net	2,1	3,2
Frais de fonctionnement	(1,1)	(1,3)
Résultat de cession des immeubles de placement	2,5	(0,1)
Ajustement des immeubles de placement	(0,7)	(2,9)
Résultat opérationnel net	2,8	(1,1)
Produits de trésorerie	0	0,2
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	0,7	(0,6)
Intérêts et charges assimilées	(5,6)	(5,6)
Résultat net consolidé	(2,0)	(7,1)
 <i>En M€</i>	 <b>30.09.2013</b>	 <b>31.03.2013</b>
<b>Bilan</b>		
Immeubles de placement	323,8	304,4
Actifs disponibles à la vente	0	53,6
Autres actifs	23,1	27,3
Total capitaux propres	80,7	79,7
Passifs non-courants	90,8	208,9
Passifs courants	175,4	96,7
Total passif	346,9	385,3
 <b>Chiffres clés par action</b>	 <b>30.09.2013</b>	 <b>31.03.2013</b>
ANR EPRA (dilué)	7,42 €	7,57 €
	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
Cash-flow d'exploitation (dilué)	(0,33) €	(0,27) €

**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](mailto:info@zueblin.fr)

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

Publicis Consultants - Communication financière

Jérôme Goaer

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

Caroline Decaux

Tél. +33 (0)1 44 82 46 38 / Email : [caroline.decaux@consultants.publicis.fr](mailto: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 6 immeubles de bureaux, situés en région parisienne 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