

Communiqué de presse

Neuilly-sur-Seine, 15 mai 2014

Résultats exercice 2013/2014

Le repositionnement du patrimoine de Züblin France achevé.

- Patrimoine Immobilier évalué à 335 M€ (droits inclus) en hausse de 7 %
- Investissements réalisés : 27,3 M€
- LTV en nette amélioration à 51 %
- Revenus locatifs : 7,8 M€
- Résultat net consolidé négatif : -17,0 M€
- ANR par action EPRA : 6,20 €

- **Des résultats conformes aux anticipations**

Comme c'était le cas l'année dernière, la performance de Züblin Immobilière France durant l'exercice 2013/2014 a été encore dominée par les rénovations environnementales des immeubles situés sur l'île de la Jatte. Conformément aux anticipations, les revenus locatifs se sont établis à 7,8 M€ (9,5 M€ au 31 mars 2013) du fait de la vacance structurelle et les charges sur immeubles liées à la vacance ou aux projets de rénovations s'élèvent à 2,6 M€ (4,5 M€ au 31 mars 2013).

- **Une gestion patrimoniale active et efficace**

Züblin Immobilière France a poursuivi le repositionnement actif de son portefeuille immobilier durant 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 ont été achevés conformément au calendrier prévisionnel 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 consacrer 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 du Groupe 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 ;
- Enfin, les équipes d'Europ assistance ont réintégré l'immeuble le Chaganne rénové en décembre 2013. Compte tenu de la qualité de l'immeuble et du bail renouvelé avec le locataire sur le long terme, le Groupe a initié en mars 2014 un processus de cession de l'immeuble en confiant un mandat à JLL.

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

Au 31 mars 2014, la valeur d'expertise (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à 335 M€, en hausse (+7 %) par rapport à la valeur du patrimoine au 31 mars 2013 (hors immeuble le Danica). Les investissements réalisés sur la période sont de 27,6 M€.

Compte tenu de la livraison des immeubles Imagine et Newtime, l'ensemble des actifs sont désormais classés en patrimoine d'exploitation. De ce fait, le taux d'occupation du patrimoine en exploitation est de 51,7 %, contre 100 % au 31 mars 2013. Les loyers annualisés sont de 7,6 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 de l'exercice 2013/2014 reflète la phase d'investissements**

Le résultat consolidé pour l'exercice clos au 31 mars 2014 est une perte de -17,0 M€ (12,3 M€ au 31 mars 2013).

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.

Les loyers nets s'établissent à 4,2 M€ (3,8 M€ au 31 mars 2013) et tiennent compte de 1,4 M€ de charges non récurrentes liées aux projets de rénovation. A périmètre constant (hors immeubles de Suresnes et de Lyon), les revenus locatifs de l'exercice 2013/2014 connaissent une hausse passant de 6,3 M€ pour l'exercice précédent à 6,9 M€. Les frais de fonctionnement diminuent de 9% pour s'établir à 2,2 M€. La variation de juste valeur négative de 10,5 M€ résulte principalement :

- des investissements réalisés au cours de l'exercice (27,3 M€) ;
- de la capitalisation des intérêts des prêts mis en place pour financer les projets de rénovation (4,3 M€) ;
- et de la prise en compte d'hypothèses de vide locatif plus importantes pour les espaces vacants des immeubles rénovés qu'à la clôture précédente par l'évaluateur indépendant.

Le coût de l'endettement financier s'établit à 11,0 M€ (14,1 M€ au 31 mars 2013) en diminution, du fait des remboursements d'emprunts liés aux cessions des immeubles de Suresnes et de Lyon.

- **Allongement de la maturité de la dette**

Les capitaux propres du Groupe au 31 mars 2014 s'élèvent à 68,9 M€.

Au cours de l'exercice, le Groupe a conclu des accords avec ses partenaires bancaires Aareal et Natixis concernant la prorogation des emprunts en cours respectivement sur les immeubles Newtime et Think (ex Jatte 2) d'une part et les immeubles Imagine, Magellan et Salengro, d'autre part. Compte tenu, de ces renégociations, l'ensemble de la dette bancaire du Groupe présente une maturité de plus de deux ans.

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. Au 31 mars 2014, l'ensemble des prêts souscrits auprès de la maison mère représentent 73 M€. Le ratio d'endettement global (prêts intra groupe inclus) ressort à 73,9% (69,9% au 31 mars 2013).

L'actif net réévalué par action EPRA sur une base diluée au 31 mars 2014 est de 6,20 € (7,57 € au 31 mars 2013).

- **Adaptation de la gouvernance**

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale :

- De renouveler les mandats d'administrateurs de Madame Delphine Benchetrit et de Messieurs Xavier Didelot et Pierre Rossier.
- De nommer Messieurs William Nahum et Bruno Schefer au poste de censeur au sein du conseil d'administration.

Sous réserve de l'approbation de ces résolutions par les actionnaires, Monsieur Xavier Didelot prendra la suite de Monsieur Pierre Rossier en tant que président du conseil d'administration.

- **Perspectives**

Avec le soutien de sa maison mère et la cession envisagée de l'immeuble Chaganne, le Groupe estime disposer de suffisamment de trésorerie pour couvrir ses frais de fonctionnement et les intérêts des prêts hypothécaires pour l'exercice en cours.

Les équipes d'asset management font tous leurs efforts pour trouver de nouveaux locataires pour les immeubles Newtime, Imagine et Think (ex Jatte 2) dans un contexte économique difficile qui pèse sur le marché de la location de bureaux. Cependant, le Groupe n'anticipe pas d'amélioration significative sur le marché des bureaux avant mi 2015 et compte-tenu de l'ampleur de la vacance dans le secteur ouest des bureaux parisiens (14% fin mars 2014), le retour à une situation normale de marché sera très progressif.

Dans ce contexte et vu les mesures d'accompagnement pratiquées dans le marché (franchise de loyer notamment), les deux prochains exercices vont vraisemblablement être fortement impactés par le manque à gagner locatif lié aux espaces rénovés en cours de commercialisation.

Chiffres clés pour l'exercice 2013/2014

| <i>En M€</i> | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Compte de résultat | | |
| Revenus locatifs net | 4,2 | 3,8 |
| Frais de fonctionnement | (2,2) | (2,4) |
| Résultat de cession des immeubles de placement | 2,5 | (0,1) |
| Ajustement des immeubles de placement | (10,5) | 0,6 |
| Résultat opérationnel net | (6,0) | 1,9 |
| Produits de trésorerie | 0 | 0,2 |
| Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat | 0,1 | (3,3) |
| Intérêts et charges assimilées | (11,1) | (11,1) |
| Résultat net consolidé | (17,0) | (12,3) |
| | | |
| <i>En M€</i> | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
| Bilan | | |
| Immeubles de placement | 295,3 | 304,4 |
| Actifs disponibles à la vente | 29,4 | 53,6 |
| Autres actifs | 14,9 | 27,3 |
| Total capitaux propres | 68,9 | 79,7 |
| Passifs non-courants | 228,0 | 208,9 |
| Passifs courants | 42,8 | 96,7 |
| Total passif | 339,6 | 385,3 |
| | | |
| Chiffres clés par action | | |
| ANR EPRA (dilué) | 31.03.2014 6,20 € | 31.03.2013 7,57 € |
| Cash-flow d'exploitation (dilué) | 31.03.2014 (0,70) € | 31.03.2013 (0,73) € |

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

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 six 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