

Communiqué de presse

Neuilly-sur-Seine, 18 novembre 2014

Résultats 1^{er} semestre 2014/2015

Résultats semestriels de Züblin France impactés par des baisses de valeurs substantielles.

- Patrimoine immobilier évalué à 275,4 M€ (hors droits)
- Loyers bruts : 3,6 M€ (6 mois)
- Résultat net consolidé négatif : -62,10 M€
- Capitaux propres : 7,8 M€
- ANR par action EPRA : 1,13 €

Baisse de valeur substantielle du portefeuille

Le Conseil d'administration a nommé JLL (précédemment Jones Lang LaSalle) en tant que nouvel évaluateur de son portefeuille immobilier au 30 septembre 2014.

L'analyse du portefeuille menée par le nouvel évaluateur a pris en compte l'environnement économique difficile en France et le fait que le marché immobilier commercial à Paris fait face à une offre importante, un taux de vacance de plus en plus élevé et des valeurs locatives en baisse. La valeur d'expertise du patrimoine immobilier au 30 septembre 2014 ressort à 275,4 M€, représentant un ajustement négatif de 57,3 M€ (-17,7%) par rapport à la précédente évaluation réalisée au 31 mars 2014 (324,7 M€). Cette valorisation reflète aussi la décision de la société de réviser à la baisse ses loyers de présentation pour accélérer la commercialisation des biens haut de gamme récemment rénovés sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine et qui n'ont pas encore trouvé preneurs.

La valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est estimée à 20,6 M€ par l'expert indépendant, JLL.

Loyers annualisés en légère progression

A périmètre comparable, les loyers annualisés augmentent de 0,4 M€ depuis le 30 septembre 2013 pour atteindre 7,8 M€ au 30 septembre 2014, du fait de l'indexation annuelle et de la signature en juillet 2014 d'un nouveau bail avec la société Illy Caffè sur l'immeuble Imagine. La vacance financière reste importante à 62%.

Les loyers bruts enregistrés pour le premier semestre, s'élèvent à 3,6 M€ au 30 septembre 2014 contre 4,3 M€ au 30 septembre 2013. Cette baisse est due à la vente de l'immeuble Danica en juillet 2013.

Autres charges opérationnelles conformes aux attentes

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,0 M€ au 30 septembre 2014 en diminution de 8% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

Les charges financières augmentent de 28% pour s'établir à 6,2 M€ (4,8 M€ au 30 septembre 2013), notamment du fait de l'augmentation des prêts intra-groupe consentis par Züblin Immobilien Holding AG dont l'encours consolidé au 30 septembre 2014 s'élève à 83 M€.

Capitaux propres fortement impactés par la perte consolidée

En conséquence de la comptabilisation d'une perte de 62,1 M€ pour le premier semestre de l'exercice 2014/2015, les capitaux propres de la société s'élèvent à 7,8 M€ au 30 septembre 2014 contre 68,9 M€ au 31 mars 2014.

L'actif net réévalué par action EPRA sur une base diluée est de 1,13 €.

Vente de l'immeuble Chaganne conclue avec succès et signature d'un nouveau bail sur Imagine

La vente de l'immeuble Chaganne a été conclue avec succès le 28 octobre 2014 à un prix net de 30,1 M€, pour une valeur nette supérieure à la valeur d'expertise. Une partie du revenu tiré de la vente a été utilisée pour rembourser partiellement l'emprunt Natixis à hauteur de 5,4 M€.

Le 7 novembre 2014, Züblin Immobilière France a signé un nouveau bail avec la société Intelcia, spécialiste en solutions de call centers, qui occupera 540m² sur l'immeuble Imagine à compter du 1^{er} avril 2015.

Perspectives

Les équipes de Züblin Immobilière France sont entièrement mobilisées sur la commercialisation des espaces vacants des actifs haut de gamme récemment rénovés de Neuilly-sur-Seine, afin de permettre à la Société de renouer avec la profitabilité.

Le Groupe Züblin a renouvelé son soutien financier à Züblin Immobilière France et a annoncé ce jour avoir donné mandat à une banque d'investissement pour la recherche d'un investisseur stratégique pour sa filiale française.

Chiffres clés pour le premier semestre de l'exercice 2014/2015

<i>En M€</i>	30.09.2014	30.09.2013
Compte de résultat		
Revenus locatifs net	2,4	2,1
Frais de fonctionnement	(1,0)	(1,1)
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0	2,5
Ajustement des immeubles de placement	(57,3)	(0,7)
Résultat opérationnel net	(55,9)	2,8
Produits de trésorerie	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	0,9	0,8
Intérêts et charges assimilées	(7,1)	(5,6)
Résultat net consolidé	(62,1)	(2,0)
<i>En M€</i>	30.09.2014	31.03.2014
Bilan		
Immeubles de placement	245,3	295,3
Actifs disponibles à la vente	30,1	29,4
Autres actifs	13,7	14,9
Total capitaux propres	7,8	68,9
Passifs non-courants	149,9	228,0
Passifs courants	131,5	42,8
Total passif	289,1	339,6
Chiffres clés par action	30.09.2014	31.03.2014
ANR EPRA (dilué)	1,13 €	6,20 €
Cash-flow d'exploitation (dilué)	(0,46) €	(0,70) €

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 5 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