züblin
IMMOBILIÈRE

Communiqué de presse

Neuilly-sur-Seine, 03 juin 2015

Résultats exercice 2014/2015

Négociations exclusives avec un investisseur stratégique.

- Patrimoine immobilier évalué à 248,7 M€ (hors droits)
- Revenus locatifs : 6,6 M€
- Résultat net consolidé négatif : -66,0 M€
- ANR par action EPRA : 0,82 €

Le conseil d'administration de Züblin Immobilière France a arrêté le 2 juin 2015 les comptes annuels et consolidés de la société pour l'exercice allant du 1er avril 2014 au 31 mars 2015.

Baisse substantielle de la valeur des actifs immobiliers et signature de nouveaux baux

L'exercice 2014/2015 a été marqué par l'environnement économique difficile en France et ses conséquences pour le marché de l'immobilier de bureau. Dans le quartier ouest des affaires à Paris, où se situe l'essentiel des actifs immobiliers de la société, l'offre est importante, la vacance élevée, et les valeurs locatives économiques baissent.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de la société au 31 mars 2015 ressort à 248,7 M€, représentant un ajustement négatif de -46,6 M€ (-16%) par rapport à la précédente évaluation réalisée au 31 mars 2014 (295,3 M€ à périmètre constant hors immeuble le Chaganne cédé en octobre 2014).

La valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est estimée à 18,3 M€ par l'expert indépendant, la société JLL, nommé par le Conseil d'administration en tant que nouvel évaluateur de son portefeuille immobilier à compter de la clôture du 30 septembre 2014.

Cette baisse substantielle de la valorisation du patrimoine immobilier de la société reflète sa décision, prise en juin 2014, de réviser à la baisse les 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.

Cette décision a permis la signature de quatre baux sur l'immeuble Imagine pour une surface de bureaux totale de 1.654m2 et un revenu locatif brut de 796 K€.

Elle a aussi facilité la signature d'un premier bail prenant effet au 1er octobre 2015 sur l'immeuble Newtime, livré en juillet 2014, avec la société Orangina Schweppes France pour une surface de bureaux de 6.000m2 (soit 40% des surfaces locatives de l'immeuble) et un loyer annuel HC/HT de 2.877 K€.

Loyers annualisés en légère baisse

A périmètre comparable, les loyers annualisés s'établissent à 5,1 M€ au 31 mars 2015 contre 5,4 M€ au 31 mars 2014. La vacance financière reste importante à 73%.

Les loyers bruts comptabilisés s'élèvent à 6,6 M€ au 31 mars 2015 contre 7,8 M€ au 31 mars 2014. Cette baisse est principalement due aux ventes des immeubles Danica en juillet 2013 et Chaganne en octobre 2014.

Charges financières en forte augmentation

Les charges financières augmentent de 29% pour s'établir à 14,2 M€ (11,0 M€ au 31 mars 2014), Cette augmentation résulte essentiellement de l'augmentation des intérêts des prêts intra-groupe consentis par Züblin Immobilien Holding AG dont l'encours consolidé au 31 mars 2015 s'élève à 95,1 M€.

Capitaux propres fortement impactés par la perte consolidée

En conséquence de la comptabilisation d'une perte de 66,0 M€ pour l'exercice 2014/2015, les capitaux propres consolidés de la société s'élèvent à 4,6 M€ au 31 mars 2015 contre 68,9 M€ au 31 mars 2014.
L'actif net réévalué par action EPRA sur une base diluée est de 0,82 €.

Les capitaux propres sociaux de la société sont maintenant négatifs (-28,4 M€).

Situation financière fragile

Au cours de l'exercice 2014/2015, la société a dû prendre des décisions structurantes pour faire face à ses besoins financiers.

La vente de l'immeuble Chaganne a ainsi été conclue avec succès le 28 octobre 2014 à un prix net de 31,2 M€, pour une valeur nette supérieure à la valeur d'expertise (résultat de cession de 1,1 M€). Cette cession a permis à la société de disposer d'une trésorerie de 13 M€ réemployée dans la couverture de ses besoins de trésorerie.

Ainsi, une partie du revenu tiré de cette vente a été utilisée pour rembourser partiellement à hauteur de 5,4 M€ l'emprunt hypothécaire contracté avec la banque Natixis. Un nouveau remboursement partiel de 3,6 M€ est intervenu le 31 mars 2015 pour assurer la conformité du taux d'endettement de la société avec les engagements pris aux termes dudit emprunt.

Les prêts intra-groupes contractés avec la société Züblin Immobilien holding AG ont fait l'objet d'une consolidation, prorogation et d'une augmentation de leur enveloppe de 5M€ au cours de l'exercice 2014/2015.

Le ratio d'endettement hypothécaire se dégrade à 57 % (51 % au 31 mars 2014). Compte tenu de l'emprunt intra groupe le ratio d'endettement global est de 94,8% au 31 mars 2015.

züblin
IMMOBILIÈRE

Perspectives

Malgré les progrès réalisés sur la commercialisation des espaces vacants dans les immeubles situés sur l'île de la Jatte, et compte tenu des franchises de loyer consenties aux nouveaux locataires (de 15 à 22 mois) les résultats de la société et sa trésorerie vont rester déficitaires pendant l'exercice en cours et le prochain exercice.

Compte tenu de ces difficultés, la société, en lien avec son actionnaire majoritaire actuel, et conformément à l'annonce faîte lors de la publication des derniers résultats semestriels, cherche activement un nouvel investisseur stratégique à même de renforcer et pérenniser sa situation financière pour les prochaines années. Des discussions exclusives ont été engagées récemment avec un investisseur à cet effet. A ce jour, il n'existe aucune certitude quant à la concrétisation d'une éventuelle opération. Cependant, si les termes d'un investissement étaient arrêtés, la société diffuserait dès que possible un communiqué de presse en indiquant les principales caractéristiques.

Dans ce contexte, le conseil d'administration de la société a décidé qu'il se réunirait ultérieurement pour décider de la date de convocation de l'assemblée générale annuelle des actionnaires et de son ordre du jour.

Chiffres clés pour l'exercice 2014/2015

En M€	**31.03.2015**	**31.03.2014**
Compte de résultat		
Revenus locatifs net	3,8	4,2
Frais de fonctionnement	(2,3)	(2,2)
Résultat de cession des immeubles de placement	1,1	2,5
Ajustement des immeubles de placement	(54,4)	(10,5)
Résultat opérationnel net	(51,8)	(6,0)
Produits de trésorerie	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	2,1	0,1
Intérêts et charges assimilées	(16,3)	(11,1)
Résultat net consolidé	(66,0)	(17,0)

En M€	**31.03.2015**	**31.03.2014**
Bilan		
Immeubles de placement	248,7	295,3
Actifs disponibles à la vente	0	29,4
Autres actifs	10,4	14,9
Total actif	259,1	339,6
Total capitaux propres	4,6	68,9
Passifs non-courants	245,8	228,0
Passifs courants	8,7	42,8
Total passif	259,1	339,6

Chiffres clés par action	**31.03.2015**	**31.03.2014**
ANR EPRA (dilué)	0,82 €	6,20 €
Cash-flow d'exploitation (dilué)	(1,06) €	(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 cinq 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