

Communiqué de presse

Paris, 27 novembre 2015

Résultats 1^{er} semestre 2015/2016

- Patrimoine immobilier évalué à 253,3 M€ (hors droits)
- Loyers bruts : 2,7 M€ (6 mois)
- Résultat net consolidé négatif : -14 M€
- Capitaux propres : 3,2 M€
- ANR par action EPRA : 0,83 €

Signatures de nouveaux baux, baisse du taux de vacance

Depuis le 1^{er} avril 2015, Züblin Immobilière France a signé deux nouveaux baux sur l'immeuble Imagine, l'un avec la société ProstraKan Pharma et l'autre avec l'Hôpital Américain de Paris, représentant globalement 2.000m² et 945 k€ de loyers bruts.

Au 30 septembre 2015, le taux de vacance ressort à 57% en baisse de 4,1% par rapport au 31 mars 2015 (61,1%). Toute chose étant égale par ailleurs, ce taux de vacance va baisser à 40,7% durant le 2^{ème} semestre de l'exercice 2015/2016 avec la prise d'effet des baux mentionnés ci-dessus et celle du bail signé en février 2015 avec Orangina Schweppes France.

Loyers stables, hausse de la valeur du patrimoine

Au 30 septembre 2015, l'expert indépendant, JLL, estime que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est 18,4 M€, pour une valeur droits inclus de 261 M€, soit un rendement de 7,1%. La valeur hors droits est estimée par JLL à 253,3 M€, en hausse de 4,6 M€ par rapport au 31 mars 2015.

Les loyers bruts enregistrés pour le premier semestre, s'élèvent à 2,7 M€ au 30 septembre 2015 contre 3,6 M€ au 30 septembre 2014. Cette baisse est due à la vente de l'immeuble Chaganne en octobre 2014. A périmètre comparable, les loyers sont stables.

Charges opérationnelles et financières impactées par des dépenses exceptionnelles non récurrentes

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 2,9 M€ au 30 septembre 2015, en forte augmentation par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, du fait de la comptabilisation de charges exceptionnelles non récurrentes liées à la restructuration actionnariale et financière de la Société qui s'est achevée le 31 juillet 2015.

Les charges financières, qui étaient de 7,1 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice 2014/2015, s'établissent à 13,2 M€ pour les six premiers mois de l'exercice 2015/2016. Cette augmentation résulte notamment de la fin de l'activation des intérêts constatés sur le prêt non-bancaire dont l'encours s'est également accru (104,3 M€ au 30 septembre 2015) et la constatation de charges non récurrentes lors de la mise en place du nouveau financement hypothécaire avec la banque Helaba (débouclage des swaps de taux).

Consolidation de la situation financière

A la suite des opérations de restructuration actionnariale et financière qui se sont achevées le 31 juillet 2015, la situation financière de Züblin Immobilière France est consolidée :

- remboursement des anciens prêts hypothécaires (146,3 M€) qui arrivaient à échéance fin juin 2016 ;
- mise en place d'un nouveau prêt hypothécaire de 132,2 M€ à échéance fin juillet 2020 avec la banque Helaba à un taux de 2,2% (après swap) ;
- constitution de réserves de trésorerie de 13,5 M€ qui permettent de couvrir le paiement des intérêts du nouvel emprunt hypothécaire (et des swaps de taux attachés) ainsi que les besoins de trésorerie liés à l'exploitation des immeubles et les frais de fonctionnement pour les 18 prochains mois.

L'endettement hypothécaire, net de la trésorerie et des réserves de trésorerie, représente 45,5% de la valeur nette du patrimoine de la Société.

Perspectives

Dans un contexte économique qui reste difficile et qui pèse sur le marché de la location de bureaux, Züblin Immobilière France, assistée des équipes de Scaprim Asset Management, auxquelles la Société a confié la gestion patrimoniale de ses actifs, poursuit activement la commercialisation des espaces vacants des actifs situés à Neuilly-sur-Seine, afin de permettre à la Société de renouer avec la profitabilité.

Les résultats des exercices 2015/2016 et 2016/2017 seront impactés par la vacance financière et les franchises de loyers consenties aux nouveaux locataires vont continuer de peser sur la trésorerie de la Société.

Chiffres clés pour le premier semestre de l'exercice 2015/2016

<i>En M€</i>	30.09.2015	30.09.2014*
Compte de résultat		
Revenus locatifs net	0,6	2,9
Frais de fonctionnement	(2,9)	(1,0)
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0	0,0
Ajustement des immeubles de placement	0,5	(57,3)
Résultat opérationnel net	(1,8)	(55,4)
Produits de trésorerie	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	1,0	0,9
Intérêts et charges assimilées	(13,2)	(7,1)
Résultat net consolidé	(14,0)	(61,6)
<i>En M€</i>	30.09.2015	31.03.2015*
Bilan		
Immeubles de placement	253,3	248,7
Actifs disponibles à la vente	0,0	0,0
Autres actifs	21,3	10,3
Total capitaux propres	3,2	3,9
Passifs non-courants	260,7	245,8
Passifs courants	10,7	9,3
Total passif	274,6	259,0
Chiffres clés par action	30.09.2015	31.03.2015*
ANR EPRA (dilué)	0,83 €	0,82 €
Cash-flow d'exploitation (dilué)	(0,79) €	(1,06) €

*: chiffres retraités, prenant en compte les ajustements liés à l'application d'IFRIC21 Taxes prélevées par une autorité publique

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Züblin Immobilière France

52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 40 82 72 40, pierre.essig@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