

**Communiqué de presse**

Paris, 27 mai 2016

**Résultats exercice 2015/2016**

**Changement du nom de la société en Officiis Properties**

- Patrimoine immobilier évalué à 261,9 M€ (hors droits)
- Revenus locatifs : 6,5 M€
- Résultat net consolidé négatif : -13,7 M€
- ANR par action de liquidation EPRA : 0,73 €
- Convocation d'une assemblée générale mixte pour le 7 juillet 2016

Le conseil d'administration de Züblin Immobilière France a arrêté le 26 mai 2016 les comptes annuels et consolidés de la société pour l'exercice allant du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 31 mars 2016.

**Hausse de la valeur des actifs immobiliers et signature de nouveaux baux**

L'exercice 2015/2016 a été marqué par la poursuite d'un 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 reste importante, et la vacance élevée.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de la société au 31 mars 2016 ressort à 261,9 M€, représentant un ajustement positif de 13,2 M€ (+5%) par rapport à la précédente évaluation réalisée au 31 mars 2015 (248,7M€).

La valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est estimée à 18,2 M€ par l'expert indépendant, la société JLL.

Cette hausse de la valorisation du patrimoine immobilier de la société reflète notamment les progrès fait dans la commercialisation des espaces vacants et les investissements réalisés pour améliorer la qualité du patrimoine.

Durant l'exercice, 4 nouveaux baux ont été signés. Ainsi le taux d'occupation qui était de 39,8% au 31 mars 2015 ressort à 61% au 31 mars 2016.

Hors immeuble Think qui fait l'objet de travaux de restructuration lourde, et en ajoutant les 3 nouveaux baux qui ont été signés depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016, le taux d'occupation au 26 mai 2016 du patrimoine en exploitation est de 75%.

### **Loyers annualisés en hausse significative**

Les loyers annualisés s'établissent à 9,7 M€ au 31 mars 2016 contre 5,1 M€ au 31 mars 2015. La vacance financière s'est réduite significativement -de 73% à fin mars 2015 à 47% au 31 mars 2016. Elle est de 36% sur le patrimoine en exploitation (hors immeuble Think).

Les loyers bruts comptabilisés durant l'exercice sont stables à 6,5 M€ au 31 mars 2016 contre 6,6 M€ au 31 mars 2015. L'impact de la cession du Chaganne en octobre 2014 a été ainsi compensé par l'arrivée de nouveaux locataires.

La hausse des charges de fonctionnement de 1,8 M€ résulte uniquement de la comptabilisation dans l'exercice 2015/2016<sup>2</sup> de charges exceptionnelles non récurrentes et afférentes à la restructuration financière réalisée le 31 juillet 2015.

### **Charges financières en forte augmentation**

Les charges financières augmentent de 36% pour s'établir à 19,3 M€ (14,2 M€ au 31 mars 2015), Cette augmentation résulte essentiellement (i) de l'augmentation des intérêts du prêt non-bancaire consentis initialement par Züblin Immobilien Holding AG et racheté le 31 juillet 2015 par TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l. dont l'encours consolidé au 31 mars 2016 s'élève à 110,4 M€ et (ii) d'une charge financière exceptionnelle de 4,2 M€ liée au débouclage des swaps de couverture de taux d'intérêts occasionnée lors du remboursement le 31 juillet 2015 des anciens crédits hypothécaires conclus avec les banques Natixis et Aareal (146,7 M€).

### **Capitaux propres stables**

Les capitaux propres consolidés de la Société s'élèvent à 4,3 M€ au 31 mars 2016 contre 3,9 M€ au 31 mars 2015 (après retraitement IFRICS 21).

L'actif net réévalué de liquidation par action EPRA sur une base diluée est de 0,73 € (0,53 € au 31 mars 2015).

Les capitaux propres sociaux de la société sont toujours négatifs (-31 M€).

### **Suite à la restructuration financière réalisée le 31 juillet 2015, l'endettement bancaire diminue mais le niveau d'endettement consolidé reste important**

Le 31 juillet 2015, à la suite d'un processus de recherche d'un nouvel investisseur stratégique pour la société qui avait été annoncé en novembre 2014, la société REOF Holding S.à.r.l a souscrit à une augmentation de capital de 11,5 M€ qui lui était réservée et a racheté concomitamment les actions de la société et les obligations remboursables en actions de la société détenues jusqu'alors par Lamesa Holding (cf. communiqué de presse de la société en date du 31 juillet 2015 et note d'opération du 22 juillet 2015 ayant reçu le visa 15-402 de l'AMF).

Le même jour la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l a souscrit la totalité de l'émission d'une obligation convertible en actions de la société d'un montant de 20,8 M€ et a racheté à Züblin Immobilien Holding AG le prêt non-bancaire que cette dernière avait consenti à Züblin Immobilière France.

Le produit de cette augmentation de capital et de cette émission obligataire a été utilisé pour la constitution de réserves de trésorerie pour couvrir les besoins à venir de la société (8,7 M€ au 31 mars 2016) et le remboursement partiel des anciens emprunts hypothécaires dont le solde a été refinancé par un nouvel emprunt hypothécaire de 132,2 M€ d'une durée de 5 ans auprès de la banque Helaba.

En conséquence de ces opérations, le ratio entre l'encours des emprunts bancaires net de la trésorerie et la valeur du patrimoine hors droits (ratio LTV) ressort à 46,2% contre 56,6% au 31 mars 2015 et la maturité de la dette bancaire a été rallongée de 3 ans (4,3 ans au 31 mars 2016 contre 1,3 an au 31 mars 2015)

Toutefois, le ratio total d'endettement global de la société reste très élevé (96,4% en incluant le prêt non-bancaire et l'obligation convertible détenus par TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l.).

En date du 4 mai 2016, la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l. a confirmé son soutien financier à la société et ses filiales pour une période d'au moins 12 mois.

### **Proposition à l'Assemblée Générale des Actionnaires de changer le nom de la Société**

A la suite de la restructuration financière qui est intervenue le 31 juillet 2015 (cf. supra), le groupe Züblin Immobilien ne contrôle plus Züblin Immobilière France dont le premier actionnaire est la société REOF Holding S.à.r.l qui détient 50,1% du capital et des droits de vote de la Société.

Aussi, il est proposé à la prochaine assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 7 juillet à 11:00 au 44-52 Bd du Parc 92200 Neuilly-sur-Seine, de changer la raison sociale de la Société en OFFICIIS PROPERTIES.

### **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 dans les immeubles situés sur l'île de la Jatte afin de restaurer la profitabilité du Groupe.

L'exercice 2016/2017, ainsi que l'exercice 2017/2018 seront impactés par la vacance financière et les franchises de loyers consentis aux nouveaux locataires.

**Chiffres clés pour l'exercice 2015/2016**

<i>En M€</i>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015 retraité</b>
<b>Compte de résultat</b>		
Revenus locatifs net	1,8	3,8
Frais de fonctionnement	(4,1)	(2,3)
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0	1,1
Ajustement des immeubles de placement	7,9	(54,4)
Résultat opérationnel net	5,6	(51,8)
Produits de trésorerie	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	1,0	2,1
Intérêts et charges assimilées	(20,4)	(16,3)
Résultat net consolidé	(13,7)	(66,0)

<i>En M€</i>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015 retraité</b>
<b>Bilan</b>		
Immeubles de placement	261,9	248,7
Actifs disponibles à la vente	0	0,0
Autres actifs	15,0	10,3
Total actif	276,9	259,0
Total capitaux propres	4,3	3,9
Passifs non-courants	267,0	245,8
Passifs courants	5,6	9,3
Total passif	276,9	259,0

<b>Chiffres clés par action</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015 retraité</b>
ANR EPRA liquidation (dilué)	0,73 €	0,53 €
Cash-flow d'exploitation (dilué)	(0,79) €	(1,06) €

**Contacts**

Pierre Essig, Directeur général, Züblin Immobilière France

52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

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)

**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