

Communiqué de presse

Paris, 1^{er} décembre 2016

Résultat bénéficiaire au 1^{er} semestre 2016/2017

- Patrimoine immobilier évalué à 275,8 M€ (hors droits)
- Loyers bruts : 4,1 M€ (6 mois)
- Résultat net consolidé bénéficiaire : +4,8 M€
- Capitaux propres : 8,6 M€
- ANR par action EPRA (dilué) : 0,86 €

Signatures de nouveaux baux, baisse du taux de vacance

Depuis le 1^{er} avril 2016, Officiis Properties (anciennement dénommée Züblin Immobilière France) et ses filiales ont signé huit nouveaux baux sur les immeubles Newtime et Imagine, représentant globalement 5.372m² et 2,6 M€ de loyers bruts.

Au 30 septembre 2016, le taux d'occupation ressort à 63% en hausse de 20% par rapport au 30 septembre 2015 (43%). Ce taux d'occupation devrait atteindre 72%¹ durant le 2^{ème} semestre de l'exercice 2016/2017 avec la prise d'effet des baux déjà signés et dont la date d'effet est postérieure au 30 septembre 2016.

Hors immeuble Think, qui fait l'objet de travaux de restructuration lourde, le taux d'occupation du patrimoine en exploitation devrait être de 84%¹ à la fin de l'exercice 2016/2017.

Loyers et valeur du patrimoine en hausse

Au 30 septembre 2016, l'expert indépendant (JLL) estime que la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine est 18,5 M€, pour une valeur droits inclus de 283 M€, soit un rendement de 6,5%. La valeur hors droits est estimée par JLL à 275,8 M€, en hausse de 13,9 M€ par rapport au 31 mars 2016.

Les loyers bruts enregistrés pour le premier semestre, s'élèvent à 4,1 M€ au 30 septembre 2016 contre 2,7 M€ au 30 septembre 2015. Cette hausse significative reflète les grands progrès réalisés dans la commercialisation des espaces rénovés des immeubles Imagine et Newtime.

Baisse des charges opérationnelles et financières

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,3 M€ au 30 septembre 2016, en forte baisse par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, qui avait été impacté par les charges exceptionnelles liées à la restructuration actionnariale et financière de la Société le 31 juillet 2015.

¹ Poursuite des baux existants et renouvellement du bail de la Ville de Marseille

Les charges financières, qui étaient de 13,2 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice 2015/2016, s'établissent à 7,5 M€ pour les six premiers mois de l'exercice 2016/2017. Cette évolution résulte notamment de la baisse des encours de crédit bancaire et de leur taux d'intérêts. Egalement une charge non récurrente de 3,2 M€ avait été constatée dans les comptes semestriels de l'exercice précédent lors de la mise en place du nouveau financement hypothécaire avec la banque Helaba (débouclage des swaps de taux).

Pérennisation de la situation financière

La maturité de l'emprunt non-bancaire consenti par la société TwentyTwo Credit 1, S.à.r.l, qui arrivait à échéance le 31 décembre 2016, a été alignée avec celle des crédits bancaires au 31 juillet 2020.

Egalement, la société REOF Holding S.à.r.l, qui détient 50,1% du capital de la Société, a consenti une avance d'actionnaire de 9,5 M€ à la Société, dont 6 M€ sont dédiés au financement de la rénovation en cours de l'immeuble Think. Les termes et conditions de cette avance sont identiques aux nouveaux termes et conditions de l'emprunt non-bancaire de TwentyTwo Credit 1, notamment sa maturité (31 juillet 2020) et son taux d'intérêts (14%).

La Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 (anciennement dénommée Züblin Immobilière Paris Ouest 1), ont signé un avenant à la convention de crédit hypothécaire avec la banque Helaba afin d'augmenter de 6 M€ à 12 M€ la ligne de crédit destinée au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think.

L'endettement hypothécaire au 30 septembre 2016, net de la trésorerie et des réserves de trésorerie, représente 44,7% de la valeur nette du patrimoine de la Société.

L'endettement consolidé global (prêts non-bancaires et obligation convertible inclus) reste très élevé : il représente 94% de la valeur nette du patrimoine de la Société au 30 septembre 2016 (il était de 96% au 31 mars 2016).

Les capitaux propres consolidés de la Société s'élèvent à 8,6 M€ au 30 septembre 2016 (4,3 M€ au 31 mars 2016).

L'actif net réévalué de liquidation par action sur une base diluée est de 0,86 € (0,73 € au 31 mars 2016). Sur une base non diluée, il est négatif (1,38 €).

Les capitaux propres sociaux de la Société sont toujours négatifs.

Perspectives

Dans un contexte de marché de la location de bureaux qui se stabilise en Île-de-France, Officiis Properties, assistée des équipes de SCAPRIM Asset Management, auxquelles la Société a confié la gestion patrimoniale de ses actifs, poursuit activement la commercialisation des derniers espaces vacants des actifs situés à Neuilly-sur-Seine ainsi que la rénovation lourde de l'immeuble Think.

Les résultats des exercices 2016/2017 et 2017/2018 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 2016/2017

<i>En M€</i>	30.09.2016	30.09.2015
Compte de résultat		
Revenus locatifs net	2,8	0,6
Frais de fonctionnement	(1,3)	(2,9)
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0	0,0
Ajustement des immeubles de placement	10,8	0,5
Résultat opérationnel net	12,3	(1,8)
Produits de trésorerie	0,0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	0,0	1,0
Intérêts et charges assimilées	(7,5)	(13,2)
Résultat net consolidé	4,8	(14,0)
<i>En M€</i>	30.09.2016	31.03.2016
Bilan		
Immeubles de placement	275,8	261,9
Actifs disponibles à la vente	0,0	0,0
Autres actifs	12,2	15,0
Total Actif	288,0	276,9
Total capitaux propres	8,6	4,3
Passifs non-courants	270,6	156,6
Passifs courants	8,8	116,0
Total Passif	288,0	276,9
Chiffres clés par action	30.09.2016	31.03.2016
ANR EPRA (dilué)	0,86 €	0,73 €
Cash-flow d'exploitation (dilué)	(0,18) €	(0,79) €

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties

52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 40 82 72 40, pierre.essig@zofficiis-properties.com

Pour plus d'informations, visitez le site web de la Société : <https://officiis-properties.com>

A propos d'Officiis Properties

Officiis Properties (anciennement dénommée 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 d'Officiis Properties sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe Nyse Euronext – ISIN : FR0010298901