

Communiqué de presse

Paris, 29 novembre 2018

Résultat net consolidé au premier semestre 2018/2019 : -33,0 M€

Cessions des immeubles Think et Imagine.

Le résultat net consolidé sur le premier semestre 2018/2019 fortement déficitaire en raison notamment d'un ajustement de la valeur des immeubles de -22,3 M€.

<i>M€</i>	30.09.2018	30.09.2017	Var. (%)
Loyers nets	3,8	3,6	+5,6%
Ajustement de valeur des immeubles	-22,3	35,0	-163,7%
Résultat net consolidé	-33,0	25,7	-228,4%
<i>M€</i>	30.09.2018	31.03.2018	Var. (%)
Valeur du patrimoine (hors droits)	326,5	347,2	-6,0%
Capitaux propres	19,8	52,4	-62,2%
Endettement global net	307,2	298,1	+3,1%
Ratio d'endettement Global ¹	94,1%	85,9%	+9,5%
ANR de liquidation par action (non dilué) ¹	0,86 €	2,50 €	-65,6%
ANR de liquidation par action (dilué)	1,22 €	2,20 €	-44,5%

Le Conseil d'administration d'Officiis Properties s'est réuni ce jour et a arrêté les comptes consolidés semestriels audités de la société pour la période du 1^{er} avril 2018 au 30 septembre 2018.

Signature d'un nouveau bail sur l'immeuble Newtime et départ du locataire Faurecia

Entre le 1^{er} avril 2018 et le 30 septembre 2019, Officiis Properties et ses filiales ont signé un nouveau bail sur l'immeuble Newtime portant sur environ 905 m² et 0,4 M€ de loyers bruts annuels.

Au 30 septembre 2018, en prenant en compte tous les baux signés à cette date y compris ceux dont la date de prise d'effet est postérieure, le taux d'occupation financière des immeubles détenus par Officiis Properties et ses filiales s'élève à 92,9%. Cependant, le principal locataire de l'immeuble Magellan, la société Faurecia, qui avait notifié Officiis Properties de son intention de faire usage de sa faculté de résiliation triennale de son bail au 30 juin 2018 a définitivement quitté cet immeuble le 23 novembre 2018. Aussi à la date du présent communiqué, le taux de vacance financière¹ ressort à 38,6%.

¹ Cf Glossaire ci-après

Valeur du patrimoine en baisse

Au 30 septembre 2018, sur la base de l'expertise indépendante effectuée par la société JLL, la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine ressort à 18,5 M€, pour une valeur droits inclus de 334,3 M€, soit un rendement de 5,5 %. La valeur hors droits est estimée à 326,5 M€, en baisse de 20,7 M€ par rapport au 31 mars 2018. Cette baisse (-6,0%) reflète essentiellement la hausse des taux de rendement de l'investissement immobilier.

Les loyers bruts enregistrés pour le premier semestre de l'exercice 2018/2019, s'élèvent à 4,5 M€ au 30 septembre 2018 contre 4,6 M€ au 30 septembre 2017. A périmètre constant (les loyers comptabilisés au 30 septembre 2017 intégraient ceux de l'immeuble Salengro à Marseille, cédé le 17 décembre 2017), les loyers bruts sont en hausse de 11%.

Cessions des immeubles Think et Imagine

Le conseil d'administration, dans sa séance du 12 juillet 2018, avait autorisé la signature de promesses de ventes pour les immeubles Think et Imagine.

Le 26 octobre 2018, Officiis Properties a signé un acte de vente pour la cession de l'immeuble Imagine (sis 20 boulevard du Parc 92200 Neuilly-sur-Seine) pour un montant net de frais et charges de 76,2 M€.

A cette même date, Officiis Properties Paris Ouest 1 a signé un acte de vente pour la cession de l'immeuble Think (sis 28-34 boulevard du Parc 92200 Neuilly-sur-Seine) pour un montant net de frais et charges de 62,8 M€.

Les produits de cession réalisés sont en ligne avec les valeurs d'expertise de ces immeubles au 30 septembre 2018.

Augmentation des charges financières

Les charges financières qui étaient de 11,7 M€ au premier semestre de l'exercice 2017/2018, s'établissent à 13,2 M€ pour les six premiers mois de l'exercice 2018/2019. Cette évolution résulte de la hausse des encours des emprunts non-bancaires du fait de la capitalisation des intérêts.

Hausse du Ratio d'Endettement Global, baisse de l'Actif Net Réévalué

Au 30 septembre 2018, les dettes financières s'élèvent globalement à 322,6 M€ (intérêts courus et/ou capitalisés inclus), dont 133,2 M€ de dettes hypothécaires².

L'endettement hypothécaire au 30 septembre 2018 (principal et intérêts courus), net de la trésorerie et des réserves de trésorerie (15,4 M€), représente 36,1% de la valeur hors droits du patrimoine de la société (326,5 M€). Il était de 34,6% au 31 mars 2018.

Le Ratio d'Endettement Global (prêts hypothécaires, prêts non-bancaires, obligation convertible et intérêts courus et/ou capitalisés y afférents nets de la trésorerie et des réserves de trésorerie)³ est en hausse et reste très élevé : il représente 94,1% de la valeur hors droits du patrimoine de la société au 30 septembre 2018. Il était de 85,9% au 31 mars 2018.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 19,8 M€ au 30 septembre 2018 contre 52,4 M€ au 31 mars 2018 (-62%).

² Dans les comptes IFRS, le montant des dettes financières ressort à 320,0 M€ dont 1,2 M€ de dépôt de garantie des locataires, et 132,3 M€ de dettes hypothécaires en raison du reclassement de la composante « capitaux propres » de l'obligation convertible (2,8 M€), l'étalement des frais d'émission d'emprunts (0,9 M€) et l'ajustement de valeur des swaps de taux (0,2 M€)

Les capitaux propres sociaux (1,2 M€) sont positifs.

L'actif net réévalué de liquidation³ par action sur une base non diluée³ est de 0,86 € (2,50 € au 31 mars 2018). Sur une base diluée, il est de 1,22 €.

Conséquences des ventes des immeubles Imagine et Think sur la structure financière du Groupe

Consécutivement aux cessions des immeubles Think et Imagine, et conformément aux contrats de prêts, en date du 26 octobre 2018, le Groupe a employé une partie des produits de cession au remboursement d'une partie des emprunts hypothécaires souscrits auprès de la banque Helaba.

Officiis Properties a procédé le même jour au remboursement intégral de sa dette hypothécaire qui s'élevait à 53,1 M€ et Officiis Properties Paris Ouest 1 a remboursé 115 % du montant de la dette adossé au financement de l'immeuble Think soit 23,3 M€. A la suite de ce remboursement partiel, le solde résiduel de la dette hypothécaire du Groupe s'élève à 56,4 M€, soit 30% de la valeur de marché des immeubles Newtime et Magellan évaluée au 30 septembre 2018 par l'expert indépendant JLL.

A la suite des cessions susvisées et du remboursement partiel des prêts hypothécaires, le Groupe dispose d'une trésorerie d'environ 71 M€. La Société a d'ores et déjà sollicité l'accord de la banque Helaba pour procéder à un remboursement partiel du prêt non-bancaire à hauteur de 55 M€. Le solde de 16 M€ sera affecté à la couverture des besoins en fonds de roulement et au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Magellan (estimés à environ 12 M€ TTC).

Perspectives

Sur le plan opérationnel, comme indiqué dans le communiqué de presse du 12 juillet 2018, le Groupe :

- va poursuivre (i) la commercialisation des derniers espaces vacants dans l'immeuble Newtime, et (ii) sa cession ;
- va mettre en œuvre la rénovation de l'immeuble Magellan qui devrait durer toute l'année 2019.

Sur le plan financier, à la suite des contacts initiés par la Société avec quelques banques pour examiner avec la possibilité d'un nouveau financement hypothécaire notamment adossé à l'immeuble Newtime, le conseil d'administration de la Société a décidé de mandater la banque Rothschild pour organiser un appel d'offres pour le refinancement de l'ensemble des dettes bancaires et non-bancaires du Groupe.

Du point de vue financier, l'exercice 2018/2019 ainsi que le suivant resteront impactés par la vacance financière liée à la rénovation de l'immeuble Magellan et les franchises de loyers consenties aux nouveaux locataires de l'immeuble Newtime.

Il est rappelé que la société REOF Holding S.à r.l., actionnaire majoritaire d'Officiis Properties, a indiqué que dans l'hypothèse où la cession de l'immeuble Newtime serait réalisée, elle mettrait en œuvre, en application de l'article 236-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), une offre publique de retrait visant la totalité des actions et, le cas échéant, des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la société qu'elle ne détient pas, libellée à des conditions de prix qui reflèteraient l'actif net réévalué de la société à la date de dépôt de ladite offre.

³ Cf. glossaire ci-après.

Le rapport financier semestriel sera mis à disposition des actionnaires et des investisseurs au plus tard le 31 décembre 2018.

Chiffres clés pour le premier semestre de l'exercice 2018/2019 (Consolidés IFRS)

En M€	30.09.2018	30.09.2017	Var. (%)
Compte de résultat			
Revenus locatifs net	3,8	3,6	+6%
Frais de fonctionnement	(1,3)	(1,2)	+8%
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0	0,0	N/A
Ajustement des immeubles de placement	(22,3)	35,0	-164%
Résultat opérationnel net	(19,8)	37,4	-153%
Produits de trésorerie	0,0	0,0	
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	0,0	0,0	
Intérêts et charges assimilées	(13,2)	(11,7)	+3%
Résultat net consolidé	(33,0)	25,7	-228%
Résultat net consolidé part du groupe	(33,0)	25,7	-228%

En M€	30.09.2018	31.03.2018	Var. (%)
Bilan			
Immeubles de placement	32,0	31,0	+3%
Actifs disponibles à la vente	294,5	316,2	-7%
Autres actifs	21,6	18,3	+18%
- dont trésorerie et réserves de trésorerie	15,4	11,7	+32%
Total Actif	348,2	365,5	-5%
Total capitaux propres	19,8	52,4	-62%
Passifs non-courants	169,0	191,2	-12%
- dont dettes financières	167,5	189,3	-12%
Passifs courants	159,4	121,8	+31%
- dont dettes financières	152,5	117,6	+30%
Total Passif	348,2	365,5	-5%

Chiffres clés par action	30.09.2018	31.03.2018	Var. (%)
ANR de liquidation (non dilué) ⁴	0,86 €	2,50 €	-66%
Cash-flow d'exploitation (non dilué) ⁴	(0,51) €	(1,00) €	-47%
ANR de liquidation (dilué) ⁴	1,22 €	2,20 €	-45%
Cash-flow d'exploitation (dilué) ⁴	(0,30) €	(0,57) €	-47%

⁴ Cf. Glossaire ci-après.

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties

52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 83 92 33 86,

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

A propos d'Officiis Properties

Officiis Properties est une société foncière cotée ayant opté pour le statut SIIC, qui investit dans l'immobilier de bureaux. Son patrimoine immobilier est constitué de 2 immeubles de bureaux situés en région parisienne.

Les actions d'Officiis Properties sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe Nyse Euronext – ISIN : FR0010298901 sous le nom d'Officiis Propertie – Mnémonique OFP

Glossaire

Taux de vacance financière

Le taux de vacance financière est obtenu en divisant les surfaces vacantes multipliées par la valeur locative de marché de ces surfaces telle que déterminée par l'évaluateur indépendant par la somme des surfaces vacantes multipliées par la valeur locative de marché de ces surfaces telle que déterminée par l'évaluateur indépendant et des surfaces occupées à leur loyer contractuellement déterminé par les baux. Consécutivement aux cessions des immeubles Think et Imagine et au départ du locataire Faurecia, la vacance financière s'établit à 38,6% à la date du présent communiqué.

ANR de liquidation

La société ayant opté pour l'enregistrement comptable de ses immeubles à leur juste valeur hors droits, l'Actif Net Réévalué de liquidation (i.e. la somme qui serait restituée aux actionnaires en cas de cessation immédiate de son activité et de cession de ses immeubles à leur juste valeur hors droits), correspond à ses capitaux propres consolidés (19.759 K€) minorés de la composante « capitaux propres » des obligations convertibles émises le 31 juillet 2015 (2.786 K€). L'ANR de liquidation s'élève ainsi à 16.973 K€ au 30 septembre 2018.

ANR de liquidation par action

L'ANR de liquidation par action sur une base non diluée est obtenue en divisant l'ANR de liquidation par le nombre d'actions en circulation à la date d'établissement dudit ANR de liquidation, hors actions détenues pour compte propre, soit 19.842.818 actions au 30 septembre 2018.

L'ANR de liquidation par action sur une base diluée est obtenue en divisant l'ANR de liquidation, retraité de l'incidence en fonds propres de la conversion des obligations convertibles émises par la société le 31 juillet 2015 (+20.969 K€) par le nombre d'actions potentiel à la date d'établissement dudit ANR de liquidation, hors actions détenues pour compte propre, soit 33.365.176 actions potentielles au 30 septembre 2018. L'écart de 13.522.358 actions correspond au nombre d'actions qui seraient créées par la conversion des obligations convertibles émises par la société le 31 juillet 2015.

Cash-flow d'exploitation

Le cash-flow d'exploitation est défini comme étant le résultat net consolidé (-33.036 K€), retraité de la variation de la juste valeur des actifs (22.329 K€), de l'incidence des cessions d'immeubles (0 K€), des frais d'émission d'emprunts (312 K€), de la réévaluation des instruments financiers isolés (358 K€) et de celle de l'actualisation des dépôts de garantie des locataires (-21 K€). Les intérêts capitalisés (emprunts non-bancaires, obligations convertibles) ne sont pas retraités pour le calcul du cash-flow d'exploitation car la sortie de cash est différée, mais reste due. Le cash-flow d'exploitation est de – 10.058 K€ au 30 septembre 2018.

Cash-flow d'exploitation par action

Le cash-flow d'exploitation par action non dilué est établi sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation pendant la période considérée (hors actions détenues pour compte propre), soit 19.847.384 actions pour la période du 1^{er} avril 2018 au 30 septembre 2018.

Le cash-flow d'exploitation par action dilué est établi sur la base du nombre moyen pondéré d'actions potentielles (cf. définition ci-avant de l'ANR de liquidation par action) pendant la période considérée (hors actions détenues pour compte propre), soit 33.369.742 actions pour la période du 1^{er} avril 2018 au 30 septembre 2018.

Ratio d'Endettement Global

Le Ratio d'Endettement Global compare la somme de :

▪ Dettes bancaires (principal)	132.770 K€
▪ Prêts non-bancaires et avances d'actionnaires (principal)	142.500 K€
▪ Obligations convertibles	26.599 K€
▪ Intérêts courus et commissions dues	20.731 K€
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-15.445 K€
<i>Total endettement global net</i>	<i>307.156 K€</i>

à :

▪ Valeur hors droits du patrimoine immobilier	326.530 K€
---	------------

Ratio : 94,1%