

OFFICIIS PROPERTIES
(anciennement Züblin Immobilière France)

SA au capital de 26 531 073.80 €
52 B rue de la Bienfaisance
75 008 PARIS

Comptes annuels au 31 mars 2017

ACTIF		Exercice N 31/03/2017			Exercice N-1	Ecart N/N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	3 354	3 354	-			
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	64 394 692	16 044 481	48 350 211	41 454 003	6 896 208	16,64%
	Constructions	119 167 478	62 919 726	56 247 753	69 332 518	- 13 084 765	-18,87%
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	272 342	121 821	150 521	169 749	- 19 228	-11,33%
	Immobilisations en cours	1 249		1 249	1 249	-	0,00%
	Avances et acomptes						
Immobilisations Financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	61 845 942	49 620 131	12 225 811	-	12 225 811	NS	
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts	69 210 082		69 210 082	62 641 456	6 568 626	10,49%	
Autres immobilisations financières	91 946		91 946	76 282	15 664	20,53%	
Total II	314 987 087	128 709 513	186 277 573	173 675 258	12 602 316	7,26%	
ACTIF CIRCUANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnement						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	562 436	10 173	552 263	305 145	247 118	80,98%
	Autres créances	36 207 020		36 207 020	25 588 849	10 618 171	41,50%
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	5 602 183		5 602 183	1 691 830	3 910 353	231,13%	
Charges constatées d'avance (3)	836 654		836 654	635 214	201 440	31,71%	
Total III	43 208 294	10 173	43 198 121	28 221 038	14 977 083	53,07%	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	1 679 480		1 679 480	1 537 829	141 651	9,21%
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	359 874 861	128 719 686	231 155 175	203 434 124	27 721 051	13,63%	

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

69 302 028

62 732 583

31 752 733

-

PASSIF		Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (dont versé : 26 531 074)	26 531 074	26 531 074	-	0,00%
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	70 000	70 000	-	0,00%
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles	111 759	111 759		
	Réserves réglementées	919 306	901 878	17 428	1,93%
	Autres réserves				
	Report à Nouveau	- 58 643 748	- 44 464 672	- 14 179 076	-31,89%
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	5 749 880	- 14 179 076	19 928 956	140,55%
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL I	- 25 261 730	- 31 029 038	5 767 308	18,59%	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
TOTAL II					
Provisions	Provisions pour risques	127 823	127 823	-	
	Provisions pour charges				
	TOTAL III	127 823	127 823	-	
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires	61 290 186	58 683 432	2 606 755	4,44%
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	62 718 403	62 724 306	- 5 903	-0,01%
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	129 750 928	111 170 264	18 580 664	16,71%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	434 881	735 647	- 300 766	-40,88%
	Dettes fiscales et sociales	544 142	384 524	159 618	41,51%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		68 682	- 68 682	-100,00%	
Autres dettes	1 536 459	568 486	967 973	170,27%	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	14 083		14 083	NS
	Total IV	256 289 081	234 335 339	21 953 742	9,37%
	Ecarts de conversion passif (V)				
Total GENERAL (I+II+III+IV+V)	231 155 175	203 434 124	27 721 051	13,63%	

(1) Dettes et produits constatées d'avance à moins d'un an 40 176 776 114 257 011

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 334 422	6 589 929	744 493	11,30%
Chiffre d'affaires NET	7 334 422	6 589 929	744 493	11,30%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	7 541 960	7 509 266	32 694	0,44%
Autres produits	- 174	7	- 180	NS
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	14 876 209	14 099 202	777 007	5,51%
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *	4 575 720	5 599 815	- 1 024 095	-18,29%
Impôts, taxes et versements assimilés	762 948	902 379	- 139 432	-15,45%
Salaires et traitements	236 597	147 941	88 656	
Charges sociales	106 237	111 434	- 5 197	-4,66%
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	3 932 111	3 643 139	288 973	7,93%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations	9 194 173	1	9 194 172	NS
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations		10 173	- 10 173	-100,00%
Dotations aux provisions				
Autres charges	95 902	76 710	19 192	25,02%
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	18 903 687	10 491 591	8 412 096	80,18%
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 4 027 478	3 607 611	- 7 635 089	211,64%
Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	7 789 635	6 506 488	1 283 147	19,72%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	19 658 968		19 658 968	NS
Différences positives de change (3)		25 231	- 25 231	-100,00%
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	27 448 602	6 531 719	20 916 883	320,24%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	382 988	10 753 197	- 10 370 209	-96,44%
Intérêts et charges assimilées (4)	17 353 156	13 371 531	3 981 625	29,78%
Différence négative de change		327	- 327	-100,00%
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI	17 736 144	24 125 055	- 6 388 911	-26,48%
2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)	9 712 458	- 17 593 336	27 305 794	155,21%
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	5 684 980	- 13 985 725	19 670 705	140,65%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34 009	5 378	28 632	532,39%
Produits exceptionnels sur opérations en capital	819	30 092	- 29 273	-97,28%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	817 855	959 455	- 141 600	-14,76%
TOTAL VII	852 684	994 925	- 142 241	-14,30%
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 692	34 420	- 32 727	-95,08%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	- 31 763	66 578	- 98 341	-147,71%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	817 855	1 087 278	- 269 423	-24,78%
TOTAL VIII	787 784	1 188 276	- 400 491	-33,70%
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	64 899	- 193 351	258 250	133,57%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	43 177 495	21 625 846	21 551 649	99,66%
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	37 427 615	35 804 922	1 622 693	4,53%
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	5 749 880	- 14 179 076	19 928 956	-140,55%

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées	27 425 130	6 506 488
(4) Dont charges concernant les entreprises liées	13 150 939	8 920 214

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels d'Officiis Properties (la "**Société**"), anciennement dénommée Züblin Immobilière France SA.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 231.155.175 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 7.334.422 € et dégagant un bénéfice de 5.749.880 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2017.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice clos au 31 mars 2017 a été marqué principalement par les faits suivants :

1.1 Gestion locative

Immeuble Imagine

Durant l'exercice 2016/2017, 5 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Imagine. Ils représentent globalement une surface locative d'environ 1.894 m² et un revenu locatif annuel de 861 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 410 €/m². Les franchises de loyer sont comprises entre 9 et 22 mois (pour une période ferme de prise à bail de 3 à 6 années), et la participation du Groupe aux travaux d'aménagement des locataires est globalement de 204 K€.

Immeuble Salengro

Le 19 décembre 2016, la Société a signé avec la Ville de Marseille un bail civil d'une durée ferme de 10 ans qui a pris effet à l'expiration du précédent bail, le 17 décembre 2016. Il porte sur la totalité de l'immeuble Salengro (sis 36-40 rue Roger Salengro 13003 Marseille), pour un loyer annuel initial de 1 M€ et une franchise de loyer initiale de 5 mois.

Dans sa séance du 23 mars 2017, le conseil d'administration a décidé d'engager l'arbitrage de l'immeuble Salengro à Marseille. A cette fin, il a donné mandat à Scaprim Asset Management pour organiser avec le concours d'un ou plusieurs agents immobiliers un processus de vente compétitif.

1.2 Emprunts non-bancaires

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 04 février 2015, entre Züblin Immobilien Holding AG et la Société et racheté le 31 juillet 2015 par la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l (« **TTC1** ») devait arriver à échéance au 31 décembre 2016.

En date du 30 septembre 2016, la Société et TTC1 ont signé un avenant à ce prêt aux termes duquel la maturité du prêt a été reportée au 31 juillet 2020 et le taux d'intérêt annuel a été révisé à 14%, capitalisé annuellement. En cas de remboursement anticipé dudit prêt avant le 30 septembre 2018, la Société devra verser à TTC1 une indemnité dont le montant, ajouté aux intérêts qui seront versés lors dudit remboursement anticipé, permettra à TTC1 d'obtenir un rendement global équivalent à 2 années d'intérêts capitalisés.

L'encours du prêt non-bancaire consenti par TTC1 à la Société est de 115.255.357,01 € au 31 mars 2017.

En cette même date du 30 septembre 2016, la société REOF Holding S.à.r.l (« **REOF** »), principal actionnaire de la Société a consenti à la Société une avance d'actionnaire dont les principaux termes sont les suivants :

- Montant : 9,5 M€ dont 6 M€ affectés au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think ;
- Maturité : 31 juillet 2020 ;
- Taux d'intérêts annuel : 14%, capitalisé annuellement ;
- Commission d'engagement : 3% sur le solde non tiré de l'avance, capitalisé annuellement ;
- En cas de remboursement anticipé de l'avance d'actionnaire avant le 30 septembre 2018, la Société devra verser à REOF une indemnité dont le montant, ajouté aux intérêts qui seront versés lors dudit remboursement anticipé, permettra à REOF d'obtenir un rendement global équivalent à 2 années d'intérêts capitalisés

La Société a effectué le 17 janvier 2017 un premier tirage sur cette avance d'actionnaire pour un montant de 4,5 M€.

1.3 Emprunts bancaires

En date du 30 septembre 2016, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont conclu avec la banque Helaba un avenant au prêt hypothécaire de 132,2 M€ aux termes duquel, la ligne de crédit de 6 M€ prévue pour financer une partie du budget de rénovation de l'immeuble Think a été augmentée de 6 M€ et donc portée à 12 M€. Les autres termes et conditions du prêt sont restés inchangés.

1.4 Changement de dénomination sociale

Par décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société du 7 juillet 2016, sa dénomination sociale a été changée en Officiis Properties.

En conséquence, le 29 juillet 2016, par décision de la Société, agissant en tant qu'associé unique de ses filiales, les dénominations sociales des filiales de la Société ont été changées en Officiis Properties Paris Ouest 1 et Officiis Properties Asset Management.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

(Code du commerce R 123-180 et PCG art 531-1)

2.1 Principes comptables

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 et 121-5 suivants du Plan Comptable Général 2014.

Compte tenu du soutien financier de la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l., confirmé par une lettre de confort adressée à la Société (cf. 6.3 Soutien financier de TTC1), les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de la continuité d'exploitation.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité d'exploitation ;
- Permanence des méthodes ;
- Indépendance des exercices.

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants exprimés sont en Euros.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

2.2 Permanence des méthodes :

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

2.3 Méthodes d'évaluation

2.3.1 *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles sont constituées de logiciels informatiques amortis de façon linéaire sur 12 mois.

2.3.2 *Immobilisations corporelles*

Evaluation

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), la Société ayant fait antérieurement le choix d'incorporation des frais d'acquisitions aux coûts de l'actif.

Amortissement

Depuis le 1 avril 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, les immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode des composants.

La Société a retenu la méthode prospective, c'est-à-dire en amortissant les composants sur leur durée de vie résiduelle. Les composants sont amortis selon le mode linéaire. En application de la répartition par composants du bâtiment définie préalablement par un expert immobilier, les durées d'amortissement sont les suivantes.

Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Gros œuvres	60 ans
Façade et toiture	25 à 30 ans
Installations techniques	25 ans
Climatisation	20 ans
Agencements	10 à 15 ans
Voiries, Réseaux Divers	25 ans

Sortie

Les sorties d'immobilisations se font sur la base du coût de l'entrée actualisé, grâce à l'indice du coût de la construction.

Dans le cas où le montant de sorties pour un immeuble serait supérieur à l'à-nouveau du composant, la sortie serait limité au montant de l'à-nouveau.

Valorisation des actifs

A la clôture, la Société fait appel à un expert indépendant, Jones Lang Lasalle, pour évaluer son patrimoine immobilier. Si la valeur hors droits d'un immeuble est significativement inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

2.3.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées comme suit :

Titres de participations

Les titres de participations sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport y compris les frais accessoires. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais liés à l'acquisition. Conformément au règlement CRC 2004-06, la société a choisi d'activer ces frais.

Les titres de participations inscrits au bilan de la Société se décomposent de la façon suivante :

- Officiis Properties Paris Ouest 1 : 61.346 K€ dont 677 K€ relatifs aux frais d'acquisition
- Officiis Properties Asset Management : 500 K€, sans frais d'acquisition.

A la clôture, la valeur nette comptable des titres est comparée à l'actif net réévalué des plus ou moins-values latentes des actifs détenus par la Société. Si cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Actions Propres et contrat de liquidité

Depuis le 11 juin 2012, la Société a confié à Natixis la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. A la clôture, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 30.469 actions Officiis Properties et 64.879,38 €.

Dépôts de garantie versés

Les dépôts de garantie versés s'élèvent à 1 K€.

2.3.4 Emprunts bancaires, obligations convertibles en actions, et obligations remboursables par actions

Les emprunts bancaires, les obligations convertibles en actions et les obligations remboursables en actions sont enregistrés pour leur valeur nominale.

Toutefois, conformément à l'option qui lui est offerte par l'article 531-3 du PCG, la Société a opté pour la répartition des frais d'émission des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire convertible en actions et de l'emprunt Obligataire Remboursable par Actions.

Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires souscrits durant le précédent exercice (2015/2016) ont été activés au cours dudit exercice pour un montant global de 1.593.786 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

Les frais d'émissions de l'emprunt convertible en actions de la société souscrit durant le précédent exercice (2015/2016) ont été activés au cours dudit exercice pour un montant global de 115.880 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

Les frais d'émission de l'emprunt obligataire remboursable en actions ont été activés au cours de l'exercice 2007/2008 pour un montant global de 417.972 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 10 ans.

2.3.5 Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. A la clôture, une dépréciation est constituée lorsqu'apparaît une perte probable liée à un risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

2.3.6 Créances et dettes en monnaies étrangères

Les opérations en devises sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction, ou au taux de couverture qui leur est affecté le cas échéant.

En fin d'exercice, les actifs et passifs non couverts exprimés en devises sont convertis au cours de clôture.

Une provision pour risque de change est comptabilisée lorsque la position globale de change, déterminée devise par devise, présente une perte latente.

2.3.7 Provisions pour risques et charges

Conformément au CRC 2000-06, une provision est enregistrée pour couvrir les risques et charges probables mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant seront incertains.

2.3.8 Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses s'élèvent à 129.751 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- Dépôts de garantie versés par les locataires à hauteur de 975 K€ ;
- Dette financière auprès de TTC1 à hauteur de 115.832 K€ en principal et 8.198 K€ en intérêts courus ;
- Dette financière auprès de REOF à hauteur de 4 500 K€ en principal et 246 K€ en intérêts et commissions courus

3. NOTES ET COMMENTAIRES

3.1 Notes sur le bilan

NOTE 1 - Immobilisations

Nature des immobilisations	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 354			3 354
Terrains	64 394 692			64 394 692
Constructions	119 224 713		57 234	119 167 479
Installations techniques, matériel et outillage industriels	165 027			165 027
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	105 753	1 562		107 315
Immobilisations corporelles en cours	1 249			1 249
Autres participations	61 845 942			61 845 942
Prêts, autres immobilisations financières	62 732 583	6 569 446		69 302 029
Total BRUT	308 473 313	6 571 008	57 234	314 987 087

NOTE 2 - Amortissements

Nature des amortissements	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	3 354			3 354
Construction sur sol propre	32 831 567	4 651 213		37 482 780
Installation générales agencements	14 679	16 511	0	31 190
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	86 352	4 279	0	90 631
Provisions pour dépréciation				
Total amortissements	32 935 952	4 672 003	0	37 607 955

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Construction sur sol propre	4 651 213			
Installation techniques matériel outillage industriel	16 511			
Matériel de bureau informatique mobilier	4 279			
Total amortissements	4 672 003	0	0	0

Montant de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 537 829	539 411	397 760	1 679 480
Total amortissements	1 537 829	539 411	397 760	1 679 480

NOTE 3 - Provisions

Provisions pour risques et charges	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Provisions pour litiges	127 823			127 823
Total	127 823	0	0	127 823

Provisions pour dépréciations	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Sur immobilisations corporelles	40 001 317	9 194 173	7 714 063	41 481 427
Sur titres de participations	61 845 942		12 225 811	49 620 131
Sur les comptes courants	7 418 312		7 418 312	0
Autres dépréciations	14 845		14 845	0
Clients douteux	10 173			10 173
Total provisions	109 290 589	9 194 173	27 373 031	91 111 731
Dont dotations et reprises d'exploitation financières		9 194 173	15 132 375	
		0	12 240 656	

NOTE 4 - Etat des échéances des créances

Etat des Créances	Échéances		
	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	69 210 082	69 210 082	
Autres immobilisations financières	91946	91946	
ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs avances et acomptes	110 494	110 494	
Créances clients	552 263	552 263	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Taxe sur la valeur ajoutée	272 951	272 951	
Groupe & associés	33 281 495	1528 763	31752 733
Débiteurs divers	2 542 080	2 542 080	
Charges constatées d'avance	836 654	836 654	
Totaux	106 897 965	75 145 233	31 752 733
Montant des prêts accordés au cours de l'exercice	9 200 000		
Montant des remboursements obtenus au cours de l'exercice			

NOTE 5 - Etat des échéances des autres dettes

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	61 290 186	37 411 815	23 878 371	
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	62 718 403	218 403	62 500 000	
Emprunts et dettes financières diverses	129 750 928	16 993	129 416 856	317 079
Fournisseurs et comptes rattachés	434 881	434 881		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	38 420	38 420		
Taxe sur la valeur ajoutée	216 396	216 396		
Autres impôts taxes et assimilés	289 326	289 326		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe & associés				
Autres dettes	1 536 459	1 536 459		
Produits constatés d'avance	14 083	14 083		
Totaux	256 289 082	40 176 776	215 795 227	317 079
Emprunts souscrits en cours d'exercice	5 076 277,00			
Emprunts remboursés au cours d'exercice	-			

Emprunt obligataire convertible :

L'emprunt se compose de 2.500 ORA, chaque ORA est remboursable contre 1.062,50 nouvelles actions ordinaires.

NOTE 6 - Capital social

	En début d'exercice	Reduction de capita d'actions	Emissions d'actions	Prime d'émission d'action	En fin d'exercice
Nombre d'actions	17 227 970				17 227 970
Capital en euros	26 531 074				26 531 074

A la clôture de l'exercice, le capital social est composé de 17.227.970 actions d'une valeur nominale de 1,54€, d'où un capital social de 26.531.074 €.

NOTE 7 – Variation des capitaux propres

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Capital social	26 531 073			26 531 073
Prime d'émission d'action				
Bons de souscription d'action	70 000			70 000
Réserve légale	111 759			111 759
Réserve indisponible ORA	901 878	17 428		919 306
Autres réserves				
Report à nouveau	-44 464 672		14 179 076	-58 643 748
Résultat de l'exercice	-14 179 076	14 179 076	-5 749 880	5 749 880
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Totaux	-31 029 038	14 196 504	8 429 196	-25 261 730

NOTE 8 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur immobilisations financières	6 568 626	5 791 319
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés	522 332	252 037
Etat, produits à recevoir		
Organismes sociaux, produits à recevoir		
Débiteurs divers, produits à recevoir	1 528 763	824 131
Intérêts courus sur disponibilités		
Totaux	8 619 721	6 867 487

NOTE 9 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Autre emprunts obligataires	1761478	1649 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	218 403	224 306
Emprunts et dettes financières diverses	8 327 806	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	351030	612 036
Clients, avoirs à émettre	79 252	
Dettes fiscales et sociales	289 326	284 026
Créditeurs divers	72 592	
Autres dettes	164 233	139 058
Totaux	11 264 120	2 908 426

NOTE 10 - Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	836 654
Totaux	836 654

NOTE 11 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exploitation
Produits d'exploitation	14 083
Totaux	14 083

NOTE 12 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	1679 480	20%

Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires souscrits ont été activés pour un montant global de 1.593.786 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans. Leur solde net au 31 mars 2017 est de 1.063 K€. Au cours de l'exercice 2016/2017, les frais d'émission de l'emprunt de TTC1 ont été étalés pour un montant de 602 604 €. A la clôture de l'exercice ils représentent 525 K€. Le solde du compte de 92 K€ correspond à la fraction activée et non encore amortie des frais d'émission (i) de l'obligation convertible en actions de la Société (77 K€) et (ii) de l'obligation remboursable en actions de la Société (15 K€).

NOTE 13 – Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations	61 845 942		
Dépréciation des participations	-49 620 131		
Prêts	69 210 082		
Clients, factures à émettre	0		
Autres créances	0		
Charges constatées d'avance	0		
Emprunts et dettes financières diverses			
Fournisseurs, factures non parvenues	0		

Les comptes de l'exercice font apparaître au passif du bilan de la Société (i) un emprunt non-bancaire souscrit auprès de TTC1 d'un montant de 115.831.634 € en principal et 8.198.306 € en intérêts courus, (ii) un prêt de l'actionnaire REOF de 4.500.00 € en principal et 245.833 € en intérêts et commissions courus, (iii) un emprunt obligataire convertible en actions de la Société d'un montant de 22.594.508 € en principal et intérêts capitalisés et 1.283.863 € en intérêts courus. Cette obligation convertible a été entièrement souscrite par TTC1. L'actionnaire REOF détient également la totalité des obligations remboursables en actions de la Société (35.500.000 € en principal, 2.831.121 € en intérêts capitalisés, intérêts courus et réserve disponible à l'échéance de ladite obligation).

La Société et TwentyTwo Credit I S.à.r.l (TTC1) n'ont aucun lien capitalistique, ni ne font partie d'un même groupe mais elles ont un administrateur commun.

3.2 Notes sur le compte de résultat**NOTE 14 - Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Répartition par secteur géographique	France
Paris ouest	6 269 840
Marseille	1 064 582
Chiffre d'affaires net	7 334 422

NOTE 15 – Effectif moyen

Aucun salarié.

Pour mémoire, la Société supporte la rémunération du mandat social du directeur général et les charges sociales y afférentes depuis le 1^{er} septembre 2015.

NOTE 16 – Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières	Produits financiers
Total	17 736 144	27 448 602
dont entreprises liées	15 798 886	27 425 130

Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2017, la Société a perçu un montant de 7.781.007 € de produits financiers constitués par les intérêts sur le prêt et les avances consentis à sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1.

La société a constaté en charge des intérêts sur :

- Les prêts consentis par TTC1 pour 13.021.439 € ;
- Les prêts consentis par REOF pour 129.500 € ;
- Les obligations remboursables en actions de la Société détenues par REOF pour 750.882 € ;
- Les obligations convertibles en actions de la Société détenues par TTC1 pour 1.873.889 €.

NOTE 17 – Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	62 500 000
Total	62 500 000

NOTE 18 – Régime fiscal

La société a opté en 2006 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au titre de cette option la société s'est engagée à tenir les obligations suivantes en termes de distribution de dividendes :

- Obligation de distribution minimale de 95% des résultats réalisés dans le cadre de la location d'immeubles ;
- Obligation de distribution de 100% des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- Obligation de distribution minimale de 60% des plus-values de cessions réalisées dans un délai de deux ans.

NOTE 19 – Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels	Montant
Reprises sur provisions	817 855
Produits sur actions propres	819
Produits sur exercices antérieurs	34 009
Totaux	852 683

Charges exceptionnelles	Montant
Autres charges exceptionnelles	
Valeur comptable d'éléments d'actifs cédés	-31 763
Pénalité	1 692
Amortissement exceptionnel	817 855
Provisions pour risques et charges	
Mali sur actions propres	
Totaux	787 784

NOTE 20 – Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 78.802 €. Il se décompose comme suit entre les cabinets EY, Aurealys et FCN (ancien commissaire aux comptes).

EY	FCN	Aurealys
48 372	700	29 730

NOTE 21 – Liste des filiales et participations

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
Filiales détenues à + de 50%										
- Officiis Properties Paris Ouest 1	35 404 406	-55 296 455	100	61 345 942	11 725 811			1 136 308	-13 259 704	
- Officiis Properties Asset Management	500 000	-365 021	100	500 000	0			300	-30 204	0
Filiales détenues entre 10% et 50%										

Les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date 31/03/2017 pour la SAS Officiis Properties Paris Ouest et la SAS Officiis Properties Asset Management.

4. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS ET DE GARANTIE

4.1 Engagements au titre des emprunts bancaires

Au titre de son financement bancaire des actifs immobiliers, la Société a accordé des sûretés hypothécaires au profit de la banque HELABA.

Tous les immeubles sont hypothéqués à titre de sûreté et garantie du remboursement des prêts contractés correspondants.

Ont été données en garantie, au profit de la banque toutes les créances actuelles ou futures résultant des baux intervenus ou des baux à intervenir sur tous les immeubles.

Ont également été données en garantie, au profit de la banque, les créances qui seraient détenues à l'encontre des compagnies d'assurance assurant les actifs immobiliers au titre des « dommages, périls et perte de loyers ».

Ont été donnés en garantie, au profit de la banque sous la forme d'un nantissement, les titres d'Officiis Properties Paris Ouest 1 détenus par la Société.

Enfin, les comptes de fonctionnement des immeubles ouverts dans les livres des banques ont été nantis au profit de la banque prêteuse.

L'ensemble des revenus locatifs ou autres produits directement liés à l'exploitation des immeubles sont alloués en priorité au remboursement de toutes les sommes dues aux prêteurs.

Dans le cadre de l'emprunt hypothécaire contracté, la Société a pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information de la banque prêteuse et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doit respecter la Société au titre de ces engagements.

Ratios financiers applicables au Prêt Helaba	Dès la mise en place du crédit	Dès que les conditions minimum locatives sont atteintes (1)	Au 31 juillet 2018	A maturité et au-delà pour prorogation
Loan to Value (LTV)	< ou = à 65%	< ou = à 50%		
Interest coverage Ratio (ICR)			= ou > à 150 %	= ou > à 250%
Rendement (2)			= ou > à 5%	= ou > à 8%

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1000m² sont conclus pour une durée ferme minimum de 6 ans

(2) Le rendement correspond au rapport des revenus disponibles des immeubles financés à l'encours du financement

Remboursements obligatoires :

En cas de cession d'actif financé par Helaba et tant que le pourcentage de location des immeubles est inférieur à 70 %, la Société s'est engagée à rembourser le crédit à hauteur maximum de 100% du produit net de cession (d'un minimum de 130% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé).

Une fois que les conditions locatives minimum sont atteintes, le remboursement obligatoire du crédit doit être effectué à hauteur de 115% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé.

Par ailleurs, la Société a pris l'engagement de rembourser les emprunts souscrits auprès d'Helaba en cas de changement de contrôle.

Au 31 mars 2017, la Société respecte tous les engagements pris aux termes de l'emprunt bancaire Helaba.

4.2 Engagements locatifs reçus

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 31 mars 2017, ces engagements se présentent de la façon suivante :

Exercice	Selon prochaine option de sortie		Selon fin de bail		Franchise restante K€
	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total	
2017/2018	7 793	28%	7 453	15%	1 409
2018/2019	5 135	19%	7 391	15%	127
2019/2020	3 785	14%	7 270	15%	83
2020/2021	2 205	8%	6 781	14%	124
2021/2022	1 859	7%	4 813	10%	124
2022/2023	1 716	6%	4 108	8%	2
2023/2024	1 716	6%	3 900	8%	0
2024/2025	1 554	6%	3 013	6%	0
2025+	1 801	7%	3 969	8%	0
	27 563	100%	48 699	100%	1 869

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2017 à 328 K€.

5. INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les sociétés liées sont conclues à des conditions normales de marché.

5.1 Contrats de prêts avec Officiis Properties Paris Ouest 1

La Société a mis en place 10 contrats de prêt avec la SAS Officiis Properties Paris Ouest 1 depuis le 29 octobre 2014 pour un montant notionnel global de 31.245 K€ au 31 mars 2017. Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

- Les intérêts sont calculés sur le nombre exact de jours écoulés sur la base d'une année de 365 jours à un taux de 4,5%. Ils sont exigibles une fois l'an ;
- Les intérêts devenus exigibles sont capitalisés après une année, s'ils n'ont pas été payés.

Au 31 mars 2017, le montant cumulé des intérêts capitalisés sur ces prêts est de 507,7 K€ et celui des intérêts courus est de 1.529 K€

5.2 Emprunt participatif avec Officiis Properties Paris Ouest 1

En date du 24 avril 2012, Officiis Properties Paris Ouest 1 a contracté un emprunt auprès de la société Züblin Immobilien Holding AG (contrat amendé le 14 décembre 2012 puis le 7 mai 2013) afin d'assurer le financement de la rénovation de l'immeuble Newtime.

Cet emprunt a été repris par la Société en date du 2 février 2015. Il a été tiré au fur et à mesure des besoins en financement de ladite rénovation, et il présente les caractéristiques suivantes :

- La rémunération est de 11 % ;
- Les intérêts de l'emprunt participatif sont capitalisés tous les trimestres au bout de 12 mois ;
- L'échéance de l'emprunt est le 15 juillet 2017 ;
- Participation du prêteur à une éventuelle plus-value sur l'immeuble. Le pourcentage de participation est fonction des contributions financières initiales respectives de Züblin Immobilien Holding AG et du groupe Officiis Properties en France à l'ensemble du projet de rénovation de l'immeuble Newtime.

Une enveloppe de 48 M€ a été initialement mise à disposition d'Officiis Properties Paris Ouest 1, elle a été entièrement utilisée. L'encours de ce prêt au 31 mars 2017 est de 62,6 M€ y compris les intérêts capitalisés, les intérêts courus sont de 6,6 M€.

5.3 Contrat d'asset management avec Scaprim Asset Management

A compter du 1^{er} août 2015, dans le cadre de l'arrivée du nouvel investisseur, la gestion des actifs immobiliers de la Société a été confiée à Scaprim Asset Management, filiale du groupe Scaprim Services, opérateur immobilier français du groupe TwentyTwo Real Estate, ayant agi en tant que conseil de Real Estate Opportunities Fund 1 qui détient REOF Holding S.à.r.l.

Le contrat prévoit une rémunération annuelle équivalente à 0,4% de la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement, et 215 K€ (HT) au titre de l'assistance à la gestion administrative et financière (voir également § 6.4. Evènements postérieurs à la clôture).

5.4 Contrat de gestion locative et technique avec Scaprim Property Management

A compter du 1^{er} septembre 2015 (immeubles de la région parisienne) et du 1^{er} janvier 2016 (immeuble de Marseille), la gestion locative et technique des actifs immobiliers de la Société a été confiée à Scaprim Property Management, filiale du groupe Scaprim Services, pour une rémunération annuelle de 162 K€ (HT).

5.5 Convention de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative avec Scaprim Reim

Voir § 6.4. Evènements postérieurs à la clôture

5.6 Relation avec la société TwentyTwo Credit I, S.à.r.l.

Comme indiqué précédemment la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l détient le prêt non-bancaire contracté par la Société (115,8 M€ en principal au 31.03.17) ainsi que la totalité les obligations convertibles en actions de la Société émises le 31 juillet 2015. Monsieur Daniel Rigny est administrateur commun de cette société et de la Société.

5.7 Relation avec la société REOF Holding, S.à.r.l.

La société REOF Holding S.à.r.l détient 50,1% du capital et des droits de vote de la Société. Elle a consenti un prêt d'actionnaire de 9,5 M€ à la Société, dont 4,5 M€ ont été tirés au 31 mars 2017. Cette société détient également l'intégralité des obligations remboursables en actions de la Société qui arriveront à échéance le 7 août 2017. Cette société est indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny qui est administrateur de la Société.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Litige relatif aux travaux de rénovation de l'immeuble Imagine

En date du 06 novembre 2013, la société BLI, attributaire du lot de rénovation des façades de l'immeuble Imagine, a assigné en référé Züblin Immobilière France devant le tribunal de commerce de Nanterre concernant un litige portant sur un montant de 191 K€ TTC. Le Groupe a contesté le bien-fondé de la demande de BLI. Une provision d'un montant de 115 K€ a été constatée dans les comptes du 31 mars 2017. Une expertise diligentée par le Tribunal de Commerce de Nanterre est en cours.

6.2 Rémunération des administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 7 juillet 2016 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil d'administration à la somme maximale de 60.000 € au titre de l'exercice clos au 31 mars 2017.

Au titre de la période du 1er avril 2016 au 31 mars 2017, le montant des jetons de présence bruts comptabilisés en charge de l'exercice s'est élevé à 94.026 €, correspondant à un montant net dus et/ou versés aux administrateurs de 58.000 €.

6.3 Soutien financier de TTC1

En date du 4 mai 2016, la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l. a confirmé son soutien financier à la Société pour une période d'au moins 12 mois. Ce soutien financier comprend notamment la couverture des besoins financiers supplémentaires liés à l'exploitation et à la commercialisation des immeubles qui ne seraient pas couverts par les tirages sur le compte de réserve de trésorerie Helaba, et sur les travaux d'investissement engagés par la Société à la date du 31 mars 2016.

Ce soutien financier s'est manifesté par l'extension de la maturité du prêt non-bancaire consenti par TTC1 (cf. § 1.2 page 6)

6.4 Evènements postérieurs à la clôture

En date du 04 mai 2017 la Société a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM avec effet rétroactif au 1er mai 2017. La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, intégrée au groupe SCAPRIM, qui dispose des compétences et des moyens pour effectuer les missions de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative à la Société. M. Pierre ESSIG en est le président, et M. Philippe COUTURIER en est le président du conseil de surveillance. A compter de la date d'effet de cette convention, M. Pierre ESSIG continuera d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière. A la même date, la Société et SCAPRIM Asset Management ont signé un avenant au mandat de gestion d'actifs (cf. §5.3 page 21) aux termes duquel la mission de gestion financière et administrative et sa rémunération de 250 K€ HT ont été résiliés.

SCAPRIM REIM percevra une rémunération annuelle de 610 K€ HT.