

Officiis Properties

(anciennement Züblin Immobilière France)

SA au capital de 26 531 073,80 €

52B rue de la Bienfaisance

75008 Paris

**Comptes consolidés
au 31 mars 2017**

ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31.03.2017	31.03.2016
Revenus locatifs	1	8 364	6 465
Charges du foncier		-394	-1 649
Charges locatives non récupérées		-1 948	-2 630
Charges sur immeubles		-86	-346
Loyers nets		5 935	1 840
Frais de structure		-2 104	-3 224
Frais de personnel		-437	-916
Frais de fonctionnement		-2 541	-4 140
Produit de cession des immeubles de placement	3	0	0
VNC des immeubles cédés	3	0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	3	43 796	7 903
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	3	-10 090	0
Ajustement des actifs disponibles à la vente	3	3 000	0
Solde net des ajustements de valeur		36 706	7 903
Résultat opérationnel net		40 101	5 604
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	0	6
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	2	0	1 031
Intérêts et charges assimilées	2	-18 950	-20 382
Coût de l'endettement financier net		-18 950	-19 345
Résultat avant impôt		21 151	-13 741
Impôts sur les bénéfices		0	0
Impôts différés		0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		21 151	-13 741
Attribuable aux propriétaires de la société mère		21 151	-13 741
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle		0	0

I. RESULTAT PAR ACTIONS

	31.03.2017	31.03.2016
Résultat net de l'ensemble consolidé (en K€)	21 151	-13 741
Nombre d'actions moyen (actions potentielles* dilutives comprises) sur la période (actions propres déduites)	33 364 950	26 352 074
Résultat net dilué et pondéré par action (en €)	0,63	-0,52
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture (actions propres déduites)	33 376 109	33 353 791
Résultat net dilué par action (en €)	0,63	-0,41
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture	33 406 578	33 406 578
Résultat net par action (en €)	0,63	-0,41

* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31.03.2017 sont les 2 656 250 actions résultant de la conversion des ORA ainsi que les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2017	31.03.2016
Résultat net	21 151	-13 741
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture dans une couverture de flux de trésorerie	1 099	-196
Éléments reclassables ultérieurement en résultat	1 099	-196
Recyclage au résultat des variations de juste valeur différées en capitaux propres	0	0
Éléments non reclassables ultérieurement en résultat	0	0
Autres éléments du résultat global	1 099	-196
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global total	22 250	-13 937
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires	0	0
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	22 250	-13 937

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2017	31.03.2016
Actifs corporels		42	49
Immeubles de placement	3	288 600	261 900
Autres actifs non courants	4	76	2 532
ACTIFS NON COURANTS		288 718	264 480
Actifs disponibles à la vente		17 400	0
Créances clients	5	2 021	1 360
Autres créances	6	4 136	8 391
Charges constatées d'avance	7	446	220
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	7 145	2 447
ACTIFS COURANTS		31 147	12 419
TOTAL ACTIF		319 865	276 899

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2017	31.03.2016
Capital		26 484	26 450
Primes d'émission		0	0
Obligations remboursables en actions	9	29 558	29 558
Obligations convertibles en actions	9	2 786	2 786
Réserves consolidées		-50 800	-37 045
Couverture de flux de trésorerie futurs		-2 649	-3 749
Résultat consolidé		21 151	-13 741
CAPITAUX PROPRES GROUPE		26 529	4 259
Intérêts minoritaires			0
CAPITAUX PROPRES		26 529	4 259
Dettes bancaires	10	130 630	130 287
Autres dettes financières	11	141 565	22 549
Instruments financiers	12	2 649	3 749
PASSIFS NON COURANTS		274 844	156 585
Provisions	15	128	128
Part courante des dettes bancaires	10	482	485
Part courante des autres dettes financières	11	11 795	110 704
Part courante des instruments financiers	12	0	0
Avances et acomptes	5	1 500	517
Dettes fournisseurs	13	2 183	1 781
Dettes fiscales et sociales	14	2 186	2 337
Autres dettes	15	205	105
Produits constatés d'avance		14	0
PASSIFS COURANTS		18 492	116 056
TOTAL DU PASSIF		319 865	276 899

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31.03.2017	31.03.2016
Résultat net des sociétés		21 151	-13 741
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3	-33 706	-7 903
Ajustement des actifs disponibles à la vente		-3 000	
Résultat de cession des immeubles de placement	3	0	
Autres produits et charges		-4 359	-3 744
Coût de l'endettement financier net	2	18 950	19 345
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt		-964	-6 043
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		755	459
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE		-209	-5 584
Acquisitions d'immobilisations		-3 026	-1 517
Acquisitions d'immobilisations du siège		-2	0
Variation des dettes sur immobilisations		0	0
Cession d'immeubles de placement		0	0
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-3 027	-1 517
Augmentation de capital		0	11 523
Souscription d'emprunts auprès d'un propriétaire de la société Mère		0	4 100
Souscription d'emprunts non-bancaires		4 500	2 300
Souscription d'un emprunts obligataire convertible en actions		0	20 824
Souscription d'emprunts bancaires			132 200
Remboursements d'emprunts bancaires		0	-146 758
Remboursements d'emprunts obligataires		0	
Frais divers décaissés sur opérations de financement		-81	-2 291
Remboursement des dépôts locataires		0	-108
Augmentation des dépôts locataires		378	305
Intérêts financiers nets versés		-3 304	-8 855
Intérêts financiers nets reçus			6
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		1 493	13 247
Variation de trésorerie		-1 743	6 146
Trésorerie à la clôture (Bilan)	8	7 145	2 447
Trésorerie à la clôture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 2,2 M€ au 31.03.17)		9 324	11 067
Trésorerie à l'ouverture (Bilan)	8	2 447	1 109
Trésorerie à l'ouverture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 8,6 M€ au 31.03.16)		11 067	4 922
Variation de trésorerie de la période		-1 743	6 146

Au cours de l'exercice 2016/2017, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 1,7 M€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 9,3 M€ (y compris réserve de trésorerie Helaba et dépôts de garantie des locataires).

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	Capital social	Prime d'émission	Obligations remboursables en actions	Obligations convertibles en actions	Réserves consolidées	Réserves de cash flow hedge	Résultat consolidé	Capitaux propres - part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31.03.15	16 962	44 937	29 558	-	18 000	-	3 553	66 000	3 904	3 904
Part constatée par le compte de résultat							3 644	3 644		3 644
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur							3 840	3 840		3 840
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-				196	196	-	196
Résultat net -part du Groupe							-	13 741	-	13 741
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-				-	13 741	-	13 741
Augmentation de capital	11 523							11 523		11 523
Réduction de capital	2 047	44 904			46 951			-		-
Imputation des actions propres	12	33			51			30		30
Affectation du résultat					66 000		66 000	-		-
Annulation du résultat sur actions propres					47			47		47
Part capital OCA				2 786				2 786		2 786
Capitaux propres au 31.03.16	26 450	-	29 558	2 786	37 045	-	3 749	13 741	4 259	4 259
Part constatée par le compte de résultat										
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur							1 099			
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-				1 099	1 099	-	1 099
Résultat net -part du Groupe								21 151		21 151
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-				-	21 151	-	21 151
Imputation des actions propres	34				30			4		4
Imputation de frais d'émission								-		-
Affectation du résultat					13 741		13 741	-		-
Constitution d'une entité								-		-
Annulation du résultat sur actions propres					16			16		16
Part capital OCA								-		-
Capitaux propres au 31.03.17	26 484	-	29 558	2 786	50 800	-	2 649	21 151	26 529	26 529

INFORMATION SECTORIELLE**ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 31.03.2017**

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	7 332	1 031	0	8 364
Charges du foncier	-319	-71	-4	-394
Charges locatives non récupérées	-1 952	-2	6	-1 948
Charges sur immeubles	-167	51	29	-86
Loyers nets	4 895	1 009	31	5 935
Frais de structure	0	0	-2 104	-2 104
Frais de personnel	0	0	-437	-437
Frais de fonctionnement	0	0	-2 541	-2 541
Produit de cession des immeubles de placement	0	0	0	0
VNC des immeubles cédés	0	0	0	0
Résultat de cession des immeubles de placement	0	0	0	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	43 796	0	0	43 796
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-10 090			-10 090
Ajustement des actifs disponibles à la vente	0	3 000	0	3 000
Solde net des ajustements de valeur	33 706	3 000	0	36 706
Résultat opérationnel net	38 601	4 009	-2 509	40 101
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	0	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état d	0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées	-10 635	-155	-8 160	-18 950
Coût de l'endettement financier net	-10 635	-155	-8 160	-18 950
Résultat avant impôt	27 966	3 854	-10 669	21 151
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	27 966	3 854	-10 669	21 151
Attribuable aux propriétaires de la société mère	27 966	3 854	-10 669	21 151
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle	0	0	0	0

Au 31 mars 2017, deux locataires rattachés au secteur de Paris et le locataire du secteur de Marseille participent pour plus de 10% des produits totaux. Le détail des revenus liés à ces clients externes est présenté en Note 1.

ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 31.03.2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	1	5 007	1 459	0	6 465
Charges du foncier		-1 574	-75	0	-1 649
Charges locatives non récupérées		-2 583	-49	2	-2 630
Charges sur immeubles		-327	-2	-17	-346
Loyers nets		522	1 333	-15	1 840
Frais de structure		0	0	-3 224	-3 224
Frais de personnel		0	0	-916	-916
Frais de fonctionnement		0	0	-4 140	-4 140
Produit de cession des immeubles de placement		0	0	0	0
VNC des immeubles cédés		0	0	0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0	0	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement		8 272	-400	32	7 903
Ajustement à la baisse des immeubles de placement		0	0	0	0
Solde net des ajustements de valeur		8 272	-400	32	7 903
Résultat opérationnel net		8 794	933	-4 123	5 604
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1	0	6	6
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global		0	0	1 031	1 031
Intérêts et charges assimilées		-8 075	-182	-12 124	-20 382
Coût de l'endettement financier net		-8 075	-182	-11 088	-19 345
Résultat avant impôt		719	751	-15 211	-13 741
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Impôts différés		0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		719	751	-15 211	-13 741
Attribuable aux propriétaires de la société mère		719	751	-15 211	-13 741
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle		0	0	0	0

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	42	42
Immeubles de placement	288 600	0	0	288 600
Autres actifs non courants	30	0	45	76
ACTIFS NON COURANTS	288 630	0	87	288 718
Actifs disponibles à la vente	0	17 400	0	17 400
Créances clients	1 983	42	-5	2 021
Autres créances	915	32	3 189	4 136
Charges constatées d'avance	368	6	71	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 460	0	5 684	7 145
ACTIFS COURANTS	4 727	17 480	8 940	31 147
TOTAL ACTIF	293 357	17 480	9 027	319 865

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	49	49
Immeubles de placement	247 500	14 400	0	261 900
Autres actifs non courants	0	0	2 532	2 532
ACTIFS NON COURANTS	247 500	14 400	2 580	264 480
Actifs disponibles à la vente	0	0	0	0
Créances clients	1 363	2	-5	1 360
Autres créances	2 211	4	6 176	8 391
Charges constatées d'avance	171	6	43	220
Trésorerie et équivalents de trésorerie	537	0	1 910	2 447
ACTIFS COURANTS	4 283	12	8 125	12 419
TOTAL ACTIF	251 783	14 412	10 705	276 899

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	122 518	8 112	0	130 630
Autres dettes financières	103 148	0	38 417	141 565
Instruments financiers	2 485	164	0	2 649
PASSIFS NON COURANTS	228 151	8 276	38 417	274 844
Provisions	128	0	0	128
Part courante des dettes bancaires	453	29	0	482
Part courante des autres dettes financières	203	13	11 579	11 795
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	1 427	73	0	1 500
Dettes fournisseurs	2 115	0	67	2 183
Dettes fiscales et sociales	2 072	78	36	2 186
Autres dettes	68	10	127	205
Produits constatés d'avance	14	0	0	14
PASSIFS COURANTS	6 480	203	11 810	18 492
TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)	234 630	8 479	50 227	293 336

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	122 200	8 087	0	130 287
Autres dettes financières	15 260	0	7 289	22 549
Instruments financiers	3 516	233	0	3 749
PASSIFS NON COURANTS	140 977	8 319	7 289	156 585
Part courante des dettes bancaires	455	29	0	485
Part courante des autres dettes financières	140	9	110 555	110 704
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	515	1	0	517
Dettes fournisseurs	1 632	39	109	1 781
Dettes fiscales et sociales	2 208	71	58	2 337
Autres dettes	199	8	25	233
Produits constatées d'avance	0	0	0	0
PASSIFS COURANTS	5 150	159	110 747	116 056
TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)	146 127	8 478	118 036	272 640

1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIIS PROPERTIES

Officiis Properties S.A. (la « **Société** »), anciennement dénommée Züblin Immobilière France, est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 448 364 232. Son siège social se situe au 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

Officiis Properties et ses filiales (le « **Groupe** ») sont spécialisées dans la détention, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement d'actifs immobiliers de bureaux. La composition du Groupe est présentée à la Note 0 de la section 5. Notes et Commentaires (cf. page 21).

La Société est cotée sur le marché réglementé français, précisément sur le compartiment C d'Euronext Paris de NYSE Euronext.

Les états financiers consolidés du Groupe pour la période allant du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2017 ont été arrêtés le 23 mai 2017 par le Conseil d'Administration.

2. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

2.1. Gestion locative et patrimoniale

Nouveaux Baux, congés et renégociations

Durant l'exercice 2016/2017, 3 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Newtime, et 5 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Imagine. Un nouveau bail a également été conclu avec la Ville de Marseille sur la totalité de l'immeuble Salengro.

Les baux signés sur l'immeuble Newtime représentent globalement une surface locative d'environ 3.478 m² et un revenu locatif annuel de 1.763 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 446 €/m². Les franchises de loyer sont comprises entre 12 et 21 mois (pour une période ferme de prise à bail de 6 années), et la participation du Groupe aux travaux d'aménagement des locataires est globalement de 662 K€.

Les baux signés sur l'immeuble Imagine 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€.

Le bail avec la société Orangina Schweppes a fait l'objet d'un avenant portant la surface de bureaux louée de 6.020 m² à 6.055 m² pour un loyer annuel d'environ 2,9 M€.

Le nouveau bail signé avec la Ville de Marseille est 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.

Travaux de rénovation

Dans sa séance du 21 septembre 2016, le conseil d'administration a décidé d'engager la deuxième (et dernière) phase des travaux de rénovation de l'immeuble Think afférents à la rénovation de l'immeuble et de ses abords (la première phase qui avait été engagée le 31 mars 2016 portait sur le curage et le désamiantage de l'immeuble). Les travaux de cette deuxième phase se dérouleront sur toute l'année 2017 et sont financés par un prêt d'actionnaire et par une ligne de crédit bancaire (cf. § 2.2 et 2.3 ci-après).

Arbitrage

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.

2.2. Emprunts non-bancaires

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 04 février 2015, entre Züblin Immobilien Holding AG et Züblin Immobilière France 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€.

2.3. 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.

2.4. 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.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés annuels ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, « information financière intermédiaire », telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 mars 2016.

3.1. Principales normes comptables

Les états financiers consolidés arrêtés au 31 mars 2017 du Groupe ont été préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm) et applicable à cette date.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 mars 2016 dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er avril 2016 dans le référentiel tel qu'adopté par l'Union Européenne de l'IASB est sans incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 mars 2017 :

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2011-2013 ;
- IAS 19 – Amendement : Avantages du personnel - Régimes à prestations définies ;
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2010-2012.

Depuis le précédent exercice, l'application de l'interprétation IFRIC 21 - Taxes prélevées par une autorité publique - a conduit à reconnaître en intégralité à la date d'arrêté des comptes la charge liée à la part non-refacturable des Taxes foncières et des Taxes sur les Bureaux d'île-de-France pour l'année calendaire en cours (contre une comptabilisation pro-rata temporis auparavant).

Options ouvertes par le référentiel comptable international et retenues par le Groupe

Certaines normes comptables internationales prévoient des options en matière d'évaluation et de comptabilisation des actifs et passifs. A ce titre, le Groupe a choisi la méthode d'évaluation de ses immeubles à la juste valeur comme la possibilité en est donnée par l'IAS 40.

3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers implique que la direction du Groupe procède à des estimations et retienne des hypothèses qui affectent les montants présentés au titre des éléments d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, ainsi que les informations relatives aux actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et les montants présentés au titre des produits et des charges de la période. Il s'agit principalement d'évaluations concernant :

- La juste valeur des immeubles de placement ;
- La valorisation des paiements en actions ;
- La valorisation des instruments financiers.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière constante sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

Par ailleurs, le Groupe a conclu des contrats de baux commerciaux sur les immeubles de placement en portefeuille. Le Groupe a considéré qu'il conservait la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des immeubles de placement et, en conséquence, les comptabilise comme des contrats de location simple.

3.3. Périmètre de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe (cf. Note 0 de la section 5. Notes et Commentaires en page 21), c'est-à-dire sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les éléments de résultat, produits et charges de filiales acquises (ou cédées) pour la période sont enregistrés dans le compte de résultat consolidé à compter de la date d'acquisition (ou jusqu'à la date de cession) qui correspond à la date de prise (perte) de contrôle de la filiale.

Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

3.4. Immeuble de placement (IAS 40)

Le Groupe a choisi comme méthode comptable, le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur par le compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont donc pas amortis.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date d'arrêté des comptes et non ceux à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses futures.

La juste valeur est déterminée au 31 mars 2017 sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations hors droits (ou valeur « nette vendeur »), en prenant en compte une décote sur la valeur droits inclus (ou valeur « acte en main »). Cette décote correspond à l'estimation des frais et droits de mutation qu'un acquéreur supporterait (7,5% de la valeur nette vendeur en Île-de-France, 6,9% à Marseille) pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements (Magellan, Salengro) ou 1,8% pour une mutation dépendant du régime TVA (Newtime, Imagine, Think).

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = valeur de marché à la clôture de l'exercice – (valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice) – montant des franchises de loyer consenties au cours de l'exercice + quote-part annuelle de l'étalement de franchises de loyer sur la première durée ferme du bail correspondant à l'exercice.

Méthodologie d'expertise

En date du 10 octobre 2014, le Conseil d'Administration de la Société a nommé Jones Lang LaSalle (JLL) en tant qu'évaluateur de son portefeuille immobilier à compter de la date du 30 septembre 2014.

L'expert détermine la valeur d'un actif immobilier en utilisant l'approche par capitalisation des revenus.

Il évalue par ailleurs les immeubles par la méthode d'actualisation des cash-flows ou DCF (Discounted Cash Flow) afin de confirmer la valeur obtenue par la première méthode.

Approche par capitalisation des loyers nets

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives de marché correspondantes. L'expert apprécie des plus ou moins-values sur les loyers constatés par rapport au marché. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier sectoriel. Par ailleurs, l'expert intègre pour chaque immeuble, le coût des travaux nécessaires à sa pérennité selon le plan de travaux établi par le propriétaire ou selon les données qu'il aura recueillies en visitant l'immeuble. Ce montant est déduit de la valeur obtenue par l'approche par capitalisation.

Approche par actualisation des cash-flows

Cette méthode consiste à évaluer les immeubles de placement par l'actualisation des flux de trésorerie futurs qui seront générés par leur exploitation.

Les hypothèses de calcul suivantes sont retenues dans la valorisation :

- Prise en compte d'hypothèses d'inflation sur les loyers et les charges ;
- Horizon de prévision de dix ans ;
- Actualisation des flux en milieu d'année ;
- Probabilité de renouvellement des baux existants lors de leurs échéances. En cas de départ du locataire, relocation au loyer de marché après travaux (remise en état ou rénovation, selon le cas) et vacance (généralement 6 mois pouvant aller jusqu'à 2 ans en fonction de l'immeuble évalué) ;
- Valeur terminale correspondant à la capitalisation du dernier flux au taux d'actualisation retenu pour les cash flows.

La méthodologie d'évaluation retenue par JLL pour la valorisation du patrimoine immobilier du Groupe est en conformité avec les référentiels professionnels que sont la Charte de l'Expertise en Estimation Immobilière, les Normes Européennes d'Expertises Immobilières développées par The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) et les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers de février 2010 portant sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Informations additionnelles – IFRS 13

Le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement relève d'une classification de niveau 3, car les experts utilisent dans leurs évaluations des données non observables publiquement, telles que les hypothèses de taux de croissance de loyers, les valeurs locatives de marché ou les taux de capitalisation.

Dans le tableau suivant sont présentés certains éléments employés dans l'évaluation de la juste valeur des actifs immobiliers du Groupe :

31.03.2017	Taux de rendement théorique des surfaces utiles	Loyer (€/m ²) (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des loyers nets (d)
Max	6,25%	450	7,25%	6,00%	1,45%
Min	4,50%	200	6,00%	4,25%	1,41%
Moyenne pondérée	4,79%	365,6	6,42%	4,56%	1,42%

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs.

(a) Loyer annuel de marché

(b) Taux utilisé pour actualiser les flux de trésorerie futurs

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (en fonction du modèle DCF, sur 4 à 10 ans).

Le détail de la méthode et des hypothèses retenues par l'expert immobilier pour la valorisation des actifs figure dans le rapport d'expertise qui est rendu public par la Société, notamment sur son site internet : <https://officiis-properties.com>.

3.5. Immeubles de placement destinés à la vente (IFRS 5)

L'immeuble de placement Salengro destiné à être cédé est présenté au bilan dans la catégorie des actifs courants.

La classification de cet actif immobilier en « Actifs disponibles à la vente » résulte des raisons suivantes :

- La décision de céder cet immeuble a été validée par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 23 mars 2017 ;
- Un mandat de vente a été donné à cet effet ;
- Le management de la Société estime que la réalisation de la transaction sous une période de douze mois est fortement probable.

La valorisation de cet actif destiné à être cédé a été effectuée en conformité avec IAS 40.

3.6. Obligations convertibles en actions de la Société (IAS 12)

Conformément à la norme IAS 12 l'emprunt obligataire convertible en actions de la Société émis le 31 juillet 2015 a été ventilé entre une composante « capitaux propres » et une composante « dette ». La composante capitaux propres a été estimée à 2 786 K€ par référence à la valeur de l'option de conversion à la date du 31 juillet 2015, en fonction du cours de l'action de la Société à cette date (0,91 €), de la volatilité moyenne sur 2 années de l'action de la Société à cette date (44%), et de la durée de l'option (5 années).

4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Groupe attache une importance significative à la gestion active des risques financiers. Le Groupe a élaboré un programme de gestion des risques dans lequel les principaux risques inhérents à son activité sont identifiés, évalués et mesurés après prise en compte de facteurs atténuants. Le conseil d'administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques du Groupe et revoit à chacune de ses séances avec le management du Groupe, la situation de chaque risque identifié ainsi que le plan d'actions pour réduire ou éliminer ces risques.

La principale activité du Groupe est l'acquisition et la détention d'actifs immobiliers d'entreprise en vue de leur location, la création de valeur par la gestion active desdits actifs immobiliers et éventuellement leur revente. Afin de financer son portefeuille immobilier, des emprunts hypothécaires variables sont souscrits jusqu'au maximum de 65% de la valeur de l'investissement.

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux principaux risques financiers suivants :

- Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers;
- Risque de fluctuation des revenus locatifs;
- Autres risques financiers.

4.1. Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. La gestion de ces risques fait partie des compétences clés du Groupe. L'exposition à ces risques est notamment limitée par la sélection attentive des actifs à leur acquisition, leur détention dans une perspective à long terme.

La valeur des actifs immobiliers hors droits du Groupe a augmenté de 44,1 M€ sur douze mois au 31 mars 2017 passant d'une valeur hors droits de 261,9 M€ à 306,0 M€.

Toutes choses étant égales par ailleurs, une variation à la hausse ou à la baisse de 10 ou 20 points de base des taux de rendement immobiliers constatés sur la base des évaluations indépendantes et les loyers annualisés au 31 mars 2017 aurait les incidences suivantes sur la valeur des actifs immobiliers du Groupe :

Variation taux de rendement immédiat (en bps)	-20	-10	0	+10	+20
Impact sur la valorisation hors droit des immeubles de placement au 31.03.17 (en K€)	10 435	5 130	-	4 964	9 769
Valorisation hors droits des immeubles de placement au 31.03.17 (en K€)	316 435	311 130	306 000	301 036	296 231

L'évaluateur externe retient des hypothèses de vide locatif, notamment pour les espaces rénovés et à rénover qui sont en cours de commercialisation, entre 9 mois (Think) et 10 mois (Newtime) en fonction de l'actif et une hypothèse de vacance structurelle sur les derniers espaces non loués de l'immeuble Imagine.

4.2. Risque de fluctuation des revenus locatifs

Les loyers constituent la principale source de revenus financiers du Groupe. Le Groupe est exposé à un risque de fluctuation de ses revenus du fait du départ potentiel de locataires (vacance) ou de révision à la baisse des loyers lors de renouvellement de baux, si les loyers en cours font apparaître un surloyer par rapport à la valeur locative de marché. Le Groupe suit attentivement le risque de fluctuation des revenus locatifs et s'emploie au travers de la gestion locative à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles.

Au 31 mars 2017, les loyers annualisés estimés par le Groupe (18,6 M€ dont 6,4 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) ne présentent pas globalement d'écart significatif par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (18,7 M€). Le loyer annualisé de l'immeuble Salengro à Marseille (1 M€) est en dessous de sa valeur locative de marché (1,2 M€).

4.3. Autres Risques Financiers

Risque de crédit

Le Groupe est principalement exposé au risque de crédit au travers de ses activités locatives. L'exposition à ce risque est limitée par la mise en place de procédures visant à s'assurer de la qualité de la signature des clients avec qui le Groupe entre en relation et notamment de leur solvabilité. De ce fait, les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des entreprises nationales ou internationales de premier rang limitant ainsi le risque d'insolvabilité. De plus, un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.

Le risque de crédit lié aux actifs de trésorerie et d'équivalents de trésorerie est limité par le fait que le Groupe travaille exclusivement avec des partenaires disposant d'excellentes notations de crédit.

Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2017 ou des exercices précédents.

Risque de liquidité

Le Groupe est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financement. Ainsi, au 31 mars 2017, le Groupe dispose des sources de financement suivantes :

- Des emprunts bancaires d'un nominal global de 132,2 M€ souscrits auprès d'Helaba avec une ligne de crédit additionnelle de 12 M€ pour contribuer au financement de la rénovation de l'immeuble Think. Ces emprunts ont une maturité au 31 juillet 2020 avec une possibilité d'extension sous conditions de deux ans ;
- Une obligation convertible de maturité 31 juillet 2020 et d'un montant nominal de 20,8 M€ ;
- Un prêt non-bancaire d'un montant nominal de 115,3 M€ arrivant à maturité le 31 juillet 2020 ;
- Une ligne de crédit consentie par son actionnaire principal d'un montant de 9,5 M€, arrivant à maturité le 31 juillet 2020, dont 6 M€ affectés au financement de la rénovation de l'immeuble Think.

Dans le cadre de la mise en place des emprunts Helaba et consécutivement à l'émission des obligations convertibles et la réalisation de l'augmentation de capital réservée du 31 juillet 2015, des comptes gages espèces nantis au profit d'Helaba ont été constitués pour un montant total de 13,5 M€ et destinés au paiement des intérêts de l'emprunt et des swaps et servant à couvrir les besoins en trésorerie liés à l'exploitation des immeubles et les frais de fonctionnement du Groupe pendant la période de commercialisation des immeubles Newtime, Imagine et Think. Le solde non tiré de ces comptes est de 2,2 M€ au 31 mars 2017.

Compte tenu de ces éléments, le Groupe estime être en mesure de faire face à ses échéances financières pour les douze mois à venir, quel que soit le vide locatif lié à la commercialisation des immeubles Think, Imagine et Newtime, et a donc établi ses comptes annuels consolidés selon le principe de continuité d'exploitation.

Le tableau présentant les obligations contractuelles du Groupe résultant des passifs financiers se trouve dans la section 6. Instruments financiers.

Les engagements donnés au titre des financements mis en place sont présentés dans la section 7. Engagements financiers.

Risque de taux d'intérêts

Le Groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur les emprunts à taux variables souscrits pour assurer le financement de ses opérations. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts a pour objectif de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie, ainsi que de minimiser le coût global du refinancement. Pour parvenir à ces objectifs, le Groupe souscrit des emprunts à taux variable et utilise des swaps pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux.

Au 31 mars 2017, les dettes bancaires souscrites auprès d'Helaba font l'objet d'une couverture par des swaps de taux d'intérêts, de telle sorte qu'une variation des taux d'intérêts à la hausse ou la baisse n'impacterait pas le résultat et les flux de trésorerie du Groupe liés à ces financements.

Egalement, le Groupe a acheté des caps de taux d'intérêts à hauteur de 10 M€ pour se prémunir d'une hausse des taux d'intérêts sur la ligne de crédit de 12 M€ ouverte par Helaba pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think.

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des swaps à une variation de 100 points de base à la hausse et à la baisse des taux d'intérêts :

En K€	Augmentation/diminution (en points de base)		Effet sur les capitaux propres	Effet sur le résultat avant impôt
31.03.2017	+100		4 311	64
	-100	-	4 504	10
31.03.2016	+100		5 622	43
	-100	-	5 933	7

Risque de change

Au 31 mars 2017, le Groupe ne présente pas d'exposition au risque de change.

Risque du capital

L'outil principal de gestion du capital utilisé par le Groupe est son ratio d'endettement consolidé LTV qui se détermine en rapportant le montant total des encours de dettes bancaires nets de la trésorerie (y compris la réserve de trésorerie de 2,2 M€ au 31 mars 2017 nantie au profit de la banque Helaba dans le cadre des emprunts souscrits par Officiis Properties et Officiis Properties Paris Ouest 1) à la juste valeur des immeubles de placement.

Afin d'ajuster le ratio LTV et maintenir la structure de capital requise, les moyens suivants peuvent être utilisés par le Groupe :

- Ajustement des versements de dividendes et remboursements de capital ;
- Emission de nouvelles actions ;
- Remboursement partiel des emprunts.

Au 31 mars 2017, le ratio LTV du Groupe, tel que défini ci-dessus, est de 40,3 % (46,2 % au 31 mars 2016).

Au 31 mars 2017, le ratio d'endettement global (prêts non-bancaires et obligation convertible inclus) est de 91,1 %.

5. NOTES ET COMMENTAIRES

Note 0 – Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation (le Groupe) est constitué :

- de la société Officiis Properties SA – société mère ;
- de sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS – pourcentage d'intérêt et de contrôle : 100 % ;
- de sa filiale Officiis Properties Asset Management SAS – pourcentage d'intérêt et de contrôle : 100 %.

Les sociétés ci-dessus sont sous le contrôle exclusif direct d'Officiis Properties et sont, de ce fait, intégrées globalement.

5.1. Notes sur le compte de résultat

Note 1 – Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et produits assimilables (indemnités de résiliation, droits d'entrée, produits de location de parkings, etc.) facturés pour les immeubles de bureaux au cours de l'exercice. Ils se détaillent de la façon suivante :

31.03.17

	K€	%
Faurecia	2 482	30%
Orangina	1 689	20%
Ville de Marseille	1 031	12%
American Hospital Paris	480	6%
Autres	2 681	32%
Total	8 364	100%

31.03.16

	K€	%
Faurecia	2 473	38%
Ville de Marseille	1 459	23%
Orangina	850	13%
National Instruments	423	7%
Autres	1 261	20%
Total	6 465	100%

Les revenus locatifs sont présentés en retraitant l'impact économique des mesures commerciales (franchises de loyer, participations financières du Groupe aux travaux d'aménagement de ses locataires, commissions des agents immobiliers) ayant permis la contractualisation des baux. Ces mesures commerciales sont étalées sur la durée ferme des baux concernés (3, 6 ou 9 années selon les cas) afin de reconstituer le loyer économique. La contrepartie de cet étalement se retrouve dans l'ajustement de la valeur des immeubles concernés (cf. Note 3. Immeubles de placement, colonne « Autres variations » ci-après).

Note 2 – Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net se décompose de la façon suivante :

En K€	31.03.17	31.03.16
<i>Coût de débouclage des swaps</i>		-4 195
<i>Charges d'intérêts d'emprunt bancaire</i>	-3 760	-5 958
Charges financières liées au financement bancaire	-3 760	-10 153
Charges d'intérêts sur ORA	-124	-75
Charges d'intérêts sur OCA	-1 875	-1 171
Charge d'intérêts sur emprunts non-bancaire	-13 345	-8 927
Intérêts sur réserve indisponible porteur de l'ORA	-17	-20
Pertes de change nets de la variation de JV de la couverture	0	-49
Variation de juste valeur de la couverture de taux	-1	-33
Actualisation des dépôts de garantie	173	46
Total charges financières	-18 950	-20 382
Produits financiers		
Intérêts financiers	0	6
Gains nets sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	1 031
Total des produits financiers	0	1 037
Coût de l'endettement financier net	-18 950	-19 345

5.2. Notes sur le Bilan**Note 3 – Immeubles de placement**

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, entre le 31 mars 2016 et le 31 mars 2017 est la suivante :

En K€	Valeur 31.03.16	Incidence des investissements	Capitalisation des intérêts	Autres variations	Reclassement	Variation de juste valeur	Valeur 31.03.17
Newtime	119 300	151	0	3 097	0	29 152	151 700
Think	28 800	2 875	0	0	0	1 025	32 700
Imagine	60 000	0	0	1 281	0	13 619	74 900
Le Magellan	39 400	0	0	0	0	-10 090	29 300
Le Salengro	14 400	0	0	0	-14 400	0	0
Total immeubles de placement	261 900	3 026	0	4 368	-14 400	33 706	288 600
Le Salengro	0	0	0	0	14 400	3 000	17 400
Total actifs disponibles à la vente	0	0	0	0	14 400	3 000	17 400

Les « Autres variations » constituent la contrepartie de l'étalement des mesures commerciales (franchises de loyer, participations financières du Groupe aux travaux d'aménagement de ses locataires, honoraires agents immobiliers) sur la durée ferme des baux concernés (cf. Note 1. Revenus locatifs ci-avant).

Note 4 – Autres actifs non courants

Le détail des autres actifs non courants est le suivant :

en K€	31.03.17	31.03.16
Dépôts et cautionnements verés	1	1
Contrat de liquidité	65	45
Instruments de trésorerie	10	7
Cash reserve Helaba intérêts	-	2 479
Total	76	2 532

Note 5 – Créances clients

Au 31 mars 2017 le montant de 2 021 K€ correspond à la refacturation aux locataires à établir pour les taxes sur les bureaux, la taxe foncière et les redevances de charges.

Les créances courantes sont à échéance de moins d'un an. Elles ne portent pas intérêt.

Aucune créance au 31 mars 2017 ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

en K€	31.03.17	31.03.16
Créances clients brutes	2 031	1 370
Dépréciation des créances	-10	-10
Créances clients nettes	2 021	1 360

Note 5 bis – Avances et acomptes

Au 31 mars 2017 le montant de 1 500 K€ correspond pour l'essentiel à des clients débiteurs (1 348 K€ de loyers perçus avant l'émission du quittancement du 2^{ème} trimestre 2017).

Note 6 – Autres créances

Elles se décomposent comme suit :

en K€	31.03.17	31.03.16
Appel charges gestionnaires	732	614
Compte réserve de trésorerie *	2180	6 141
TVA	1 101	1 025
Etat, produits à recevoir	37	37
Fournisseurs avances et acomptes	-	237
Débiteurs divers	86	337
Autres créances	4 136	8 391

(*) Partie à moins d'un an du compte gage-espèces nanti au profit de la banque Helaba pour le paiement des intérêts trimestriels de son prêt (voir § 7.1 Engagements donnés).

Note 7 – Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance d'un montant de 446 K€ au 31 mars 2017 (220 K€ au 31 mars 2016) correspondent à des charges d'exploitation essentiellement liées aux assurances, au retraitement IFRIC 21 et aux participations aux travaux d'aménagement des locataires.

Note 8 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

en K€	31.03.17	31.03.16
Banque	7 145	2 447
Placement financier à court terme	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 145	2 447

Note 9 – Obligations remboursables en actions (ORA), Obligations convertibles en actions (OCA)

La composante « capitaux propres » de l'ORA se détaille de la façon suivante (en milliers d'euros) :

en K€	31.03.17	31.03.16
Obligations remboursables en actions - nominal	35 500	35 500
Imputation des frais d'émission	- 352	- 352
Composante dette (valeur actualisée des intérêts financiers fixes)*	- 5 590	- 5 590
Total	29 558	29 558

(*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'ORA (voir Note 11. Autres dettes financières pour le solde au 31.03.17 de la composante dette).

La composante « capitaux propres » de l'OCA se détaille de la façon suivante (en milliers d'euros) :

en K€	31.03.17	31.03.16
Obligations convertibles en actions - nominal	20 824	20 824
Imputation des frais d'émission	- 116	- 116
Composante dette*	- 17 923	- 17 923
Total	2 786	2 786

(*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'OCA par déduction de la valeur de l'option de conversion à cette date (cf. § 3.5 page 17 et Note 11. Autres dettes financières pour le solde au 31.03.17 de la composante dette).

Note 10 – Dettes bancaires

Les caractéristiques et les échéances des dettes bancaires sont présentées ci-après :

Date d'octroi	Montant à l'origine	Terme	Soldes au 31.03.17			Passifs courants – échéances à moins d'un an				Passifs non courants			
			Principal	Intérêts courus	Total	< à 1 mois	entre 1 à 3 mois	> à 3 mois	Total à moins d'un an	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Helaba	31/07/15	62 500	31/07/20	61 827	218	62 045	218	218	61 827		61 827		
Helaba	31/07/15	69 700	31/07/20	68 803	263	69 066	263	263	68 803		68 803		
Total dettes bancaires				130 630	482	131 111	482	0	0	482	130 630	0	130 630

Date d'octroi	Montant à l'origine	Terme	Soldes au 31.03.16			Passifs courants – échéances à moins d'un an				Passifs non courants			
			Principal	Intérêts courus	Total	< à 1 mois	entre 1 à 3 mois	> à 3 mois	Total à moins d'un an	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Helaba	31/07/15	62 500	31/07/20	61 636	224	61 860	224	224	61 636		61 636		
Helaba	31/07/15	69 700	31/07/20	68 651	260	68 912	260	260	68 651		68 651		
Total dettes bancaires				130 287	485	130 772	485	0	0	485	130 287	0	130 287

Au 31 mars 2017, les dettes bancaires présentées avec une échéance à moins d'un mois correspondent aux intérêts courus à la date d'arrêt.

Au 31 mars 2017, les dettes bancaires présentées avec une échéance de 3 à 5 ans sont constituées du nominal des emprunts de 132,2 M€ et du montant des frais d'émission d'emprunt restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt de -1,55 M€.

L'encours des emprunts bancaires de 132,2 M€ inclut 8,2 M€ de prêt hypothécaire affecté au financement de l'immeuble Salengro, pour lequel un processus de cession a été engagé. Si la vente de cet immeuble intervenait durant l'exercice en cours, au maximum, le montant net perçu de la vente deviendrait immédiatement exigible.

Note 11 – Autres dettes financières

Autres dettes financières au 31 mars 2017 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 31.03.17							
			Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	806		806	17	789	207	290	292
Emprunt non-bancaire			119 807	8 444	128 251	8 444	119 807		119 807	
ORA - composante "dettes" (1)			2 132	67	2 198	2 198		-		
OCA			19 679	1 289	20 969	-	20 969		20 969	
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			750	169	919	919	-			
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				216	216	216				
Total autres dettes financières			143 174	10 186	153 360	11 795	141 565	207	141 066	292

La maturité du prêt non-bancaire consenti par TwentyTwo Credit 1 s.à.r.l. a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2020

Autres dettes financières au 31 mars 2016 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 31.03.16							
			Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	601		601	123	479	67	198	214
Emprunt non-bancaire			110 432		110 432	110 432	-		-	
ORA - composante "dettes" (1)			1 939	135	2 075	-	2 075	2 075		
OCA			17 923	1 171	19 094	-	19 094		19 094	
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			750	152	902	-	902	902		
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				149	149	149				
Total autres dettes financières			131 646	1 607	133 253	110 704	22 549	3 043	19 292	214

(1) La part des ORA constatée en dettes correspond à la valeur actualisée des coupons minimums à payer jusqu'à la date de conversion des ORA.

Note 12 – Instruments financiers

Cf. partie 6 Instruments financiers

Note 13 – Dettes Fournisseurs

Le poste Dettes Fournisseurs s'élève à 2 183 K€ au 31 mars 2017 (1 781 K€ au 31 mars 2016).

Ce poste est principalement constitué de factures liées aux travaux de rénovation et à l'exploitation des immeubles dont l'essentiel des règlements est intervenu dans le mois suivant l'arrêté des comptes.

Note 14 – Dettes fiscales et sociales

Le poste se compose (i) de charges fiscales (taxes foncières, taxes bureau), (ii) de TVA collectée et (iii) de dettes sociales :

en K€	31.03.17	31.03.16
Charges fiscales à payer	1 831	2 065
TVA collectée	316	218
Organismes sociaux et avances aux salariés	38	54
Total	2 186	2 337

Ces dettes sont à échéance à moins d'un an.

Note 15 – Autres dettes – Provisions - passifs courants

en K€	31.03.17	31.03.16
Provision pour risque Chaganne	13	13
Provision pour litige BLI	115	115
<i>Sous-total Provisions</i>	<i>128</i>	<i>128</i>
TVA	143	4
Crediteurs divers (notaire, ADF)	-	32
Jetons de présence à verser	62	69
<i>Sous-total Autres dettes</i>	<i>205</i>	<i>105</i>
Total	332	233

Au 31 mars 2017 le montant des provisions pour risque est de 128 K€, dont 115 K€ au titre du litige avec la société BLI (cf. §9.2 Litige relatif aux travaux de l'immeuble Imagine page 34).

6. INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs des instruments financiers du Groupe :

En K€		Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
		31.03.17	31.03.16	31.03.17	31.03.16	31.03.17	31.03.16
Actifs financiers							
Banque	Cash	7 145	2 447	7 145	2 447	-	-
Placement financier court terme	Option juste valeur par résultat	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	Prêts et créances	76	2 532	76	2 532	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	-	-	-	-	-	-
Créances clients et autres créances	Prêts et créances	4 809	9 752	4 809	9 752	-	-
Passifs financiers							
Dettes bancaires	Passif au coût amorti	131 111	130 772	131 111	130 772	-	-
Dettes bancaires	Cash	-	-	-	-	-	-
Composante Dette de l'ORA	Passif au coût amorti	2 198	2 075	2 198	2 075	-	-
OCA	Passif au coût amorti	20 969	19 094	20 969	19 094	-	-
Autres dettes financières	Passif au coût amorti	130 193	112 084	130 193	112 084	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	2 649	3 749	2 649	3 749	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	Passif au coût amorti	2 183	1 781	2 183	1 781	-	-

Les justes valeurs des instruments dérivés ont été calculées par actualisation des flux futurs de trésorerie attendus aux taux forwards. La juste valeur des actifs financiers a été calculée en utilisant des taux d'intérêts de marché.

Les instruments financiers à la juste valeur doivent être ventilés selon les niveaux suivants :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marché observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marché observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marché observables.

Au 31 mars 2017 comme au 31 mars 2016, l'ensemble des instruments financiers du Groupe sont de niveau 2.

Le tableau suivant présente la valorisation du portefeuille de swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2017 :

En K€	Nominal au 31.03.17	Valorisation au 31.03.17
1 à 12 mois		
1 à 3 ans		
3 à 5 ans	132 200	-2 649
Plus de 5 ans		
Total couverture de flux de trésorerie	132 200	-2 649

La valorisation des swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2017 est présentée hors intérêts courus.

Le tableau suivant présente l'échéancier des passifs financiers du Groupe au 31 mars 2017 sur la base des engagements de flux de trésorerie contractuels non actualisés :

au 31.03.17									
En K€ - échu	Montant nominal au 31.03.17	< à un an		entre un à trois ans		entre trois et cinq ans		> à 5 ans	
		Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Prêt Helaba à Officiis Properties	62 500	1 366		2 731		455		62 500	
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	69 700	1 523		3 046		508		69 700	
Emprunts après couverture	132 200	2 889	0	5 777	0	963		132 200	
ORA	2 198	15	2 198						
OCA	22 599					6 463		22 599	
Sommes mises en réserves (ORA)	919	15	919						
Emprunt non-bancaire	120 332					65 904		120 332	
Dépôts et cautionnements	1 116		17		251			391	458
Dettes fournisseurs et autres dettes	4 740		4 740						

Cet échéancier était comme suit au 31 mars 2016 :

au 31.03.16									
En K€ - échu	Montant nominal au 31.03.16	< à un an		entre un à trois ans		entre trois et cinq ans		> à 5 ans	
		Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Prêt Helaba à Officiis Properties	62 500	1 366		2 731		2 031		62 500	
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	69 700	1 523		3 046		1 821		69 700	
Emprunts après couverture	132 200	2 889	0	5 777	0	3 851		132 200	
ORA	2 075			55	2 075				
OCA	20 824					10 361		20 824	
Sommes mises en réserves (ORA)	902			34	902				
Emprunt non-bancaire	110 432	7 040	110 432						
Dépôts et cautionnements	738		123		71			245	299
Dettes fournisseurs et autres dettes	4 867		4 867						

Détail des échéances à moins d'un an:

au 31.03.17							
En K€ - échu	< à 1 mois		entre 1 à 3 mois		> à 3 mois		
	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	
Emprunts après couverture	722				2 166		
ORA					15		2 198
OCA							
Sommes mises en réserves (ORA)					15		919
Emprunt non-bancaire							
Dépôts et cautionnements							17
Dettes fournisseurs et autres dettes			4 612				128

au 31.03.16							
En K€ - échu	< à 1 mois		entre 1 à 3 mois		> à 3 mois		
	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	
Emprunts Helaba après couverture	722				2 166		
ORA							
OCA							
Sommes mises en réserves (ORA)							
Emprunt non-bancaire					7 040		110 432
Dépôts et cautionnements							123
Dettes fournisseurs et autres dettes		4 740					128

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette bancaire du Groupe souscrite auprès d'Helaba pour un nominal de 132,2 M€, s'établit à 2,2% au 31 mars 2017 (2,2% au 31 mars 2016). Ce niveau de coût moyen de la dette s'explique par le niveau de marge des emprunts et le coût des instruments de couverture en place.

Par ailleurs, au 31 mars 2017, la Société a recours aux financements suivants :

- Un prêt non-bancaire d'un nominal de 115,2 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement ;
- Un tirage sur un prêt d'actionnaire de 4,5 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement ;
- Une obligation convertible d'un nominal de 20,8 M€ portant intérêts annuels de 8,5%, capitalisés annuellement ;

A cette même date le Groupe dispose des lignes de crédits suivantes :

- Un prêt d'actionnaire de 9,5 M€ dont le solde non tiré est de 5 M€, portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement. La commission annuelle d'engagement sur le montant non tiré est de 3,0%, capitalisée annuellement ;
- Une ligne de crédit hypothécaire de 12 M€ portant intérêts annuels de 2,2%, la commission annuelle d'engagement sur le montant non tiré est de 0,8% ;

7. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

7.1. Engagements donnés

Engagements au titre des emprunts bancaires

Au titre des financements bancaires des actifs immobiliers, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par Helaba pour des montants correspondant au principal et accessoire des crédits consentis.

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

Ont été données en garantie, au profit des banques 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 des banques, 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 des banques 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 des banques prêteuses.

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 des emprunts hypothécaires contractés, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont 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 doivent respecter Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 au titre de ces engagements.

Ratios financiers	A partir de 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 = 150%	> ou = 250%
Rendement (2)	-	-	5%	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 1.000 m² 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 aussi longtemps que les Conditions minimum locatives ne seront pas atteintes ou respectées, le Groupe s'est engagé à rembourser le crédit à hauteur du plus élevé de 100% du produit net de cession et 130% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé : soit 30,2 M€ pour Imagine, 24,1 M€ pour Magellan, 8,2 M€ pour Salengro, 59,4 M€ pour Newtime et 10,3 M€ (+12 M€ de tranche travaux une fois celle-ci tirée) pour Think.

Dès lors que les Conditions minimum locatives seront respectées, le Groupe s'est engagé à rembourser le crédit à hauteur de cent quinze pour cent (115 %) du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé.

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

Au 31 mars 2017, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

7.2. Engagements reçus**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	12 468	25%	12 128	14%	3 890
2018/2019	9 811	19%	12 066	14%	567
2019/2020	8 460	17%	11 946	14%	83
2020/2021	6 880	14%	11 457	13%	124
2021/2022	5 091	10%	9 488	11%	1 095
2022/2023	2 780	5%	8 784	10%	2
2023/2024	1 716	3%	8 575	10%	0
2024/2025	1 554	3%	6 244	7%	0
2025+	1 801	4%	5 033	6%	0
	50 560	100%	85 722	100%	5 761

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2017 à 1 784 K€.

Soutien financier de TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l.

Sur la base du budget consolidé du Groupe pour l'exercice 2016/2017, la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l. a confirmé, en date du 4 mai 2016, son soutien financier au Groupe jusqu'à la date de l'assemblée générale des actionnaires de la Société appelée à statuer sur les résultats de l'exercice 2016/2017 afin de couvrir : (i) les besoins financiers liés à l'exploitation et à la commercialisation des immeubles prévus dans le budget, et (ii) les besoins financiers liés aux travaux d'investissement engagés par le Groupe à la date du 31 mars 2016, dans la mesure où ces besoins ne seraient pas couverts par les tirages sur les comptes de réserve de trésorerie Helaba et/ou les tirages sur la ligne de crédit hypothécaire de la banque Helaba et/ou les tirages sur l'avance d'actionnaire de REOf Holding S.à.r.l.

Ce soutien financier s'est manifesté par l'extension de la maturité du prêt non-bancaire consenti par TTC1 (cf. § 2.2 page 13).

8. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES

La gestion des actifs immobiliers détenus par Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 a été confiée à compter du 1er août 2015, à SCAPRIM Asset Management, dont la présidente est Mme Anne Genot qui est administrateur de la Société.

Les contrats mis en place prévoient une rémunération annuelle équivalente à :

- 0,4% de la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement ;
- 250 K€ (HT) au titre de la gestion administrative et financière.

La gestion locative et technique des immeubles de la région parisienne a été confiée à compter du 1er septembre 2015 à SCAPRIM Property Management, dont le président est M. Philippe Couturier, qui est également président de la Société. Celle de l'immeuble de Marseille lui a été également été transférée depuis le 1er janvier 2016.

La rémunération annuelle de SCAPRIM Property Management est équivalente à 232 K€ (HT).

Comme indiqué précédemment, la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l détient le prêt non-bancaire contracté par la Société (115,2 M€ 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.

La société REOF Holding S.à.r.l 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 est indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny qui est administrateur de la Société.

Voir également §10.1 Modification des conditions d'exercice de la direction générale et de la gestion administrative et financière de la Société à la page 36.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. Engagement de retraite

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours du semestre.

9.2. 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 la Société 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€ est constatée dans les comptes du 31 mars 2017.

Une expertise diligentée par le Tribunal de Commerce de Nanterre est en cours.

9.3. Evolution du capital

	Capital social en K€ (*)	Nombre d'actions (*)
Capital social au 31.03.15	17 055	9 745 551
Réduction du nominal de l'action du 27 juillet 2015	-2 047	9 745 551
Augmentation de capital du 31 juillet 2015	11 523	7 482 419
Capital social au 31.03.16	26 531	17 227 970
Capital social au 31.03.17	26 531	17 227 970

(*) Informations incluant les actions d'auto-détention

9.4. Répartition du capital

La répartition du capital au 31 mars 2017 se présente comme suit :

Base non diluée	31.03.2017		31.03.2016	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
REOF holding	8 631 213	50,10%	8 631 213	50,10%
Groupe Züblin Immobilien	5 765 375	33,47%	5 765 375	33,47%
Administrateurs et dirigeants (*)	29 367	0,17%	29 317	0,17%
Autodétention	30 469	0,18%	52 787	0,31%
Public (**)	2 771 546	16,09%	2 749 278	15,96%
Total	17 227 970	100,00%	17 227 970	100,00%

Base diluée	31.03.2017		31.03.2016	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Actions émises	17 227 970	51,57%	17 227 970	51,57%
Actions potentielles ORA	2 656 250	7,95%	2 656 250	7,95%
Actions potentielles OCA	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%
Total actions potentielles	33 406 578	100,00%	33 406 578	100,00%

(*) Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la Société, détient au 31 mars 2017, 29.307 actions Officiis Properties. Le solde de 60 actions correspond aux actions détenues statutairement par les administrateurs.

(**) A l'exception de REOF Holding et du Groupe Züblin Immobilien, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5% du capital et/ou des droits de vote au 31 mars 2017.

9.5. Information sur les rémunérations des dirigeants soumises au vote consultatif de l'assemblée générale

En K€	Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.17		Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.16	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M.Philippe Couturier, Président (depuis le 31 juillet 2015)				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
M.Pierre Essig, Directeur général				
Rémunération fixe	240,0	240,0	240,0	240,0
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	40,0	64,0
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	13,6	13,6
Sous-total	240,0	240,0	293,6	317,6
Total	240,0	240,0	293,6	317,6

10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

10.1. Modification des conditions d'exercice de la direction générale et de la gestion administrative et financière de la Société

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 1^{er} 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. §8 page 33) 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.

10.2. Litige signature bail

En date du 04 mai 2017 la société Guy Dauphin Environnement (« **GDE** ») a assigné Officiis Paris Ouest 1 devant le tribunal de Nanterre, au motif que cette société aurait refusé de signer un bail pour la location de bureaux dans l'immeuble Newtime. Elle réclame l'indemnisation d'un préjudice qu'elle estime à 620K€. Le Groupe estime quant à lui, que GDE n'a pas respecté son devoir d'information précontractuel prévu par l'article 1112-1 du Code civil et l'ordonnance du 10 février 2016, en omettant de signaler l'existence de procédures judiciaires significatives à son encontre, qu'Officiis Properties Paris Ouest 1 a découvertes fortuitement juste avant que la signature dudit bail ne soit proposée au conseil d'administration de la Société pour approbation. Le procès devrait durer entre 12 et 18 mois hors appel.