

OFFICIIS PROPERTIES

(anciennement dénommée Züblin Immobilière France)

Société anonyme au capital de 30 621 698,80 EUR

Siège social : 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

448 364 232 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION ACTIVITE DE LA SOCIETE DU 1^{er} AVRIL 2017 AU 31 MARS 2018

Le présent rapport a été établi afin de vous exposer :

- L'activité de la société au cours de l'exercice de douze mois qui s'est clôturé le 31 mars 2018 ;
- Les événements importants survenus depuis la date de la clôture du dernier exercice ;
- Les résultats financiers de cette activité, et leur traduction comptable ;
- L'évolution prévisible de la situation du Groupe et ses perspectives d'avenir.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIIS PROPERTIES

Au 31 mars 2018, le groupe Officiis Properties (ci-après le « **Groupe** ») est constitué de 3 sociétés :

- Officiis Properties SA, anciennement dénommée Züblin Immobilière France SA, société mère (ci-après « **OFFP** » ou la « **Société** ») ;
- Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS, anciennement dénommée Züblin Immobilière Paris Ouest 1 SAS (ci-après « **OPPO** »), détenue et contrôlée à 100 % par Officiis Properties ;
- Officiis Properties Asset Management SAS, anciennement dénommée Züblin Immobilière France Asset Management SAS (ci-après « **OPAM** »), détenue et contrôlée à 100 % par Officiis Properties.

Le Groupe a pour objet social la détention, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement d'actifs immobiliers de bureaux.

La Société est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext.

1.1 Officiis Properties SA

Officiis Properties SA 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.

1.2 Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS

Officiis Properties Paris Ouest 1SAS est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 442 166 187. Son siège social se situe au 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

1.3 Officiis Properties Asset Management SAS

Officiis Properties Asset Management est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 532 107 471. Son siège social se situe au 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'exercice clos au 31 mars 2018 s'est déroulé dans un contexte de marché locatif de bureau plus favorable, et un environnement de taux d'intérêt bas qui a favorisé l'activité du marché de l'investissement immobilier.

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants:

- La signature de trois nouveaux baux sur les immeuble Newtime et Think (cf. § 3.3.1 ci-après) ;
- La notification reçue de la société Faurecia, principal locataire de l'immeuble Magellan, de son intention d'exercer sa faculté de résiliation triennale de son bail au 30 juin 2018 (cf. § 3.3.1 et 6.1.1 ci-après) ;
- La réception définitive des travaux de rénovation de l'immeuble Think à la fin du premier trimestre 2018 ;
- La vente de l'immeuble Salengro à Marseille pour un montant de 19,0 M€ (cf. § 3.1 ci-après) ;
- La décision prise par le Groupe en février 2018 de lancer un processus compétitif pour la cession des immeubles situés sur l'île de la Jatte (Campus Ecosphère). Voir également § 6.1.2 ci-après ;
- L'augmentation de capital de la Société à 30 621 698,80 € par suite du remboursement des obligations remboursables en action le 7 août 2017 (cf. § 3.4.5 ci-après) ;
- L'augmentation de l'encours des emprunts non-bancaires, et leur regroupement dans les livres de la société TwentyTwo Credit I S.à r.l. (cf. § 3.4.3 et 3.4.4 ci-après) ;
- La restructuration des fonds propres d'OPPO par capitalisation des avances d'actionnaires consenties par la Société à sa filiale (cf. § 3.4.6 ci-après) ;
- La modification de la date d'échéance finale et du taux d'intérêt du prêt participatif consenti par la Société à OPPO (cf. § 3.4.7 ci-après) ;
- La réorganisation du fonctionnement de la direction générale de la Société (cf. § 20 ci-après) ;
- La survenance d'un litige avec la société Guy Dauphin Environnement et la résolution de celui avec la société BLI (cf. § 3.3.2 ci-après).

Les évènements significatifs survenus entre le 31 mars 2018 et la date d'émission du présent rapport sont exposés au paragraphe 6.1 du présent rapport.

3. ACTIVITE PATRIMONIALE ET FINANCIERE DU GROUPE

3.1 Evolution du patrimoine sur les cinq dernières années

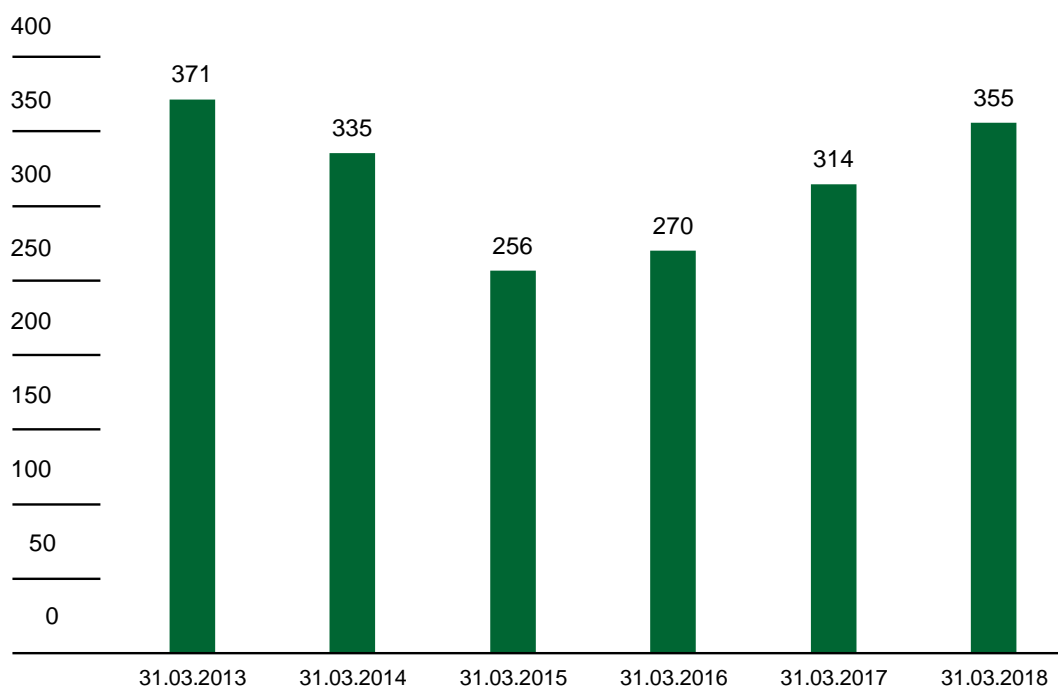
Au 31 mars 2018, le patrimoine du Groupe est composé de quatre immeubles de bureaux d'une surface utile totale de 41 497 m², situés dans le quartier ouest des affaires de Paris (Neuilly-sur-Seine, Nanterre).

Le 19 décembre 2017, la Société a signé un acte de vente pour la cession de l'immeuble Salengro (sis 36-40 rue Roger Salengro 13003 Marseille), pour un montant net de frais et charges de 18,6 M€

En date du 6 février 2018, Le Groupe a annoncé sa décision de lancer un processus compétitif pour la cession des immeubles situés sur l'île de la Jatte (Campus Ecosphère). Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Groupe a signé 2 promesses synallagmatiques de vente (cf. § 6.1 ci-après).

La valeur du patrimoine hors droits, à périmètre constant, s'établit au 31 mars 2018 à 347,2 M€ en hausse de 41,2 M€ par rapport au 31 mars 2017. Sa valeur droits inclus est de 355,2 M€.

Evolution du patrimoine sur 5 ans en valeur droits inclus (en M€) :



La description synthétique du portefeuille du Groupe au 31 mars 2018 est présentée dans le tableau « Synthèse du patrimoine » en annexe 2 du présent rapport.

A périmètre comparable (hors immeuble Salengro), la valeur du patrimoine hors droits progresse de 58,6 M€. Cette évolution positive de 20,3% reflète l'amélioration du taux d'occupation, l'allongement de la durée moyenne des baux, l'amélioration des valeurs locatives de marché, la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier et les investissements réalisés dans les immeubles durant l'exercice.

Le taux de vacance physique est de 26,6% au 31 mars 2018, en légère baisse par rapport au 31 mars 2017 (28,2%) du fait de la prise d'effet de nouveaux baux et de la cession de l'immeuble Salengro à Marseille. Hors immeuble Salengro, le taux de vacance physique était de 32% au 31 mars 2017.

Le taux de vacance financière¹ est de 31,2% au 31 mars 2018.

Si l'on tient compte des baux déjà signés, dont la prise d'effet est postérieure au 31 mars 2018, le taux de vacance baisse à 6,2%. Toutefois, la société Faurecia, principal locataire de l'immeuble Magellan a signifié à la Société son intention d'exercer sa faculté de résiliation triennale de son bail au 30 juin 2018 (cf. § 3.3.1 et § 6.1 ci-après).

3.2 Travaux de maintenance et de rénovation

Au cours de l'exercice, le Groupe a poursuivi sa politique de maintenance et d'amélioration de la qualité des immeubles composant son portefeuille dans le but de lutter contre l'obsolescence éventuelle de ses actifs et dans une démarche de création de valeur, notamment la rénovation de l'immeuble Think, dont la réception des travaux est intervenue à la fin du 1^{er} trimestre 2018.

Au cas où la société Faurecia quitterait l'immeuble Magellan, la Société procéderait alors à la rénovation de cet immeuble.

3.3 Gestion locative

3.3.1 Nouveaux baux, congés et renégociations

Durant l'exercice 2017/2018, un nouveau bail a été signé sur l'immeuble Newtime. Ce bail représente une surface locative de 2 423 m² et un revenu locatif annuel de 1 203 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 469 €/m². La franchise de loyer est de 23 mois (pour une période ferme de prise à bail de 6 années), dont 12 mois peuvent être transférés en participation aux travaux d'aménagement du locataire.

Egalement, deux baux ont été signés le 10 novembre 2017 avec une grande entreprise du secteur de la communication en vue d'une prise à bail au 4^{ème} trimestre 2018 (i) de la totalité de l'immeuble Think, une fois que celui-ci aura été rénové, et (ii) de 1 907 m² dans l'immeuble Newtime (R+4). Ils représentent un revenu locatif annuel de 4 078 K€.

Sur l'immeuble Imagine, le locataire Selni a quitté ses locaux (129 m²) à la fin de l'année 2017. Ils ont été repris par la société Prostrakan, déjà locataire de cet immeuble.

La société Faurécia a notifié à la Société son intention d'exercer sa faculté de résiliation triennale de son bail au 30 juin 2018. A la date d'émission du présent rapport elle n'a pas encore quitté ses locaux, et la Société considère qu'elle a renoncé à exercer ladite faculté de résiliation, ce que conteste Faurecia (cf. § 6.1.1 ci-après).

¹ Valeur locative de marché des espaces vacants / somme des loyers annualisés et de la valeur locative de marché des espaces vacants

3.3.2 Litige avec la société Guy Dauphin Environnement (« GDE »)

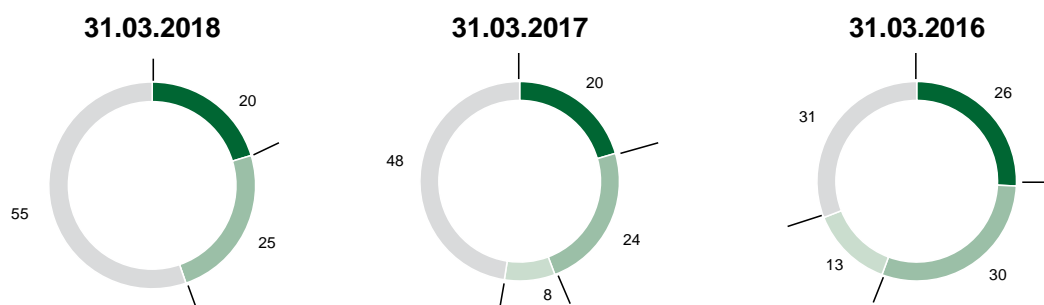
En date du 4 mai 2017 GDE a assigné Officiis Paris Ouest 1 devant le tribunal de Nanterre, au motif que cette société aurait refusé de signer un bail pour la location de bureaux dans l'immeuble Newtime. Elle réclame l'indemnisation d'un préjudice qu'elle estime à 620 K€. Le Groupe estime quant à lui, 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.





3.3.3 Evolution des loyers annualisés

Au 31 mars 2018, JLL, l'expert immobilier indépendant, évalue la valeur locative du patrimoine à 18,5 M€. Compte tenu de cette valeur locative et sur la base de la valeur droits inclus du patrimoine, le rendement locatif ressort à 5,2%.

Les loyers annualisés des immeubles ressortent à 12,3 M€ au 31 mars 2018 (12,1 M€ au 31 mars 2017).

Evolution de la répartition des revenus locatifs en % et en M€:

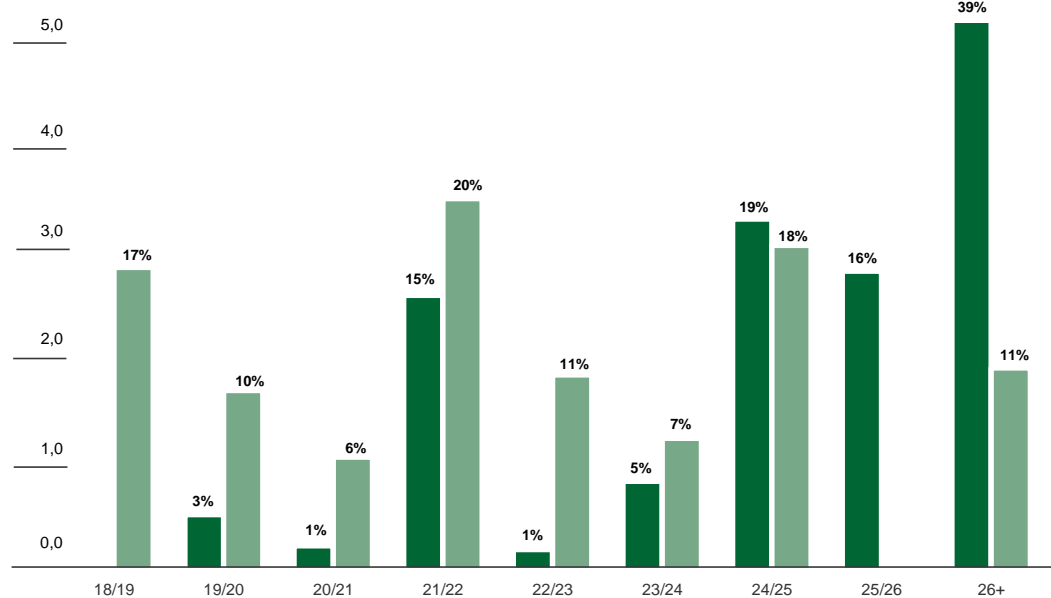


En M€	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2016
 Faurecia	2,5	2,5	2,5
 Orangina	3,0	2,9	2,9
 Ville de Marseille	0,0	1,0	1,3
 Autres	6,8	5,7	3,0
Total	12,3	12,1	9,7

3.3.4 Echéancier des baux

L'échéancier des baux se présente comme suit (en M€) :

Echéancier des baux (M€)



■ Echéancier fin de bail

■ Echéancier option triennale

% des loyers annualisés au 31.03.2018

(y compris baux signés avant cette date et prenant effet après)

3.4 Gestion financière

3.4.1 Activité du contrat de liquidités

Depuis le 11 juin 2012 et pour une période de 12 mois renouvelable par tacite reconduction, Officiis Properties a confié à Natixis la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI approuvée par l'Autorité des Marché Financiers par décision du 8 mars 2011.

Le contrat de liquidité s'inscrivant dans le cadre d'un programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale ordinaire d'Officiis Properties du 7 juillet 2017 a connu l'activité suivante sur l'exercice clos au 31 mars 2018 :

Entre le 1^{er} avril 2017 et le 31 mars 2018, au titre du contrat de liquidité, Officiis Properties a procédé à l'achat de 137 327 actions et la vente de 135 525 actions, soit 14,7% du volume global des transactions de la période.

A la date du 31 mars 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 32 271 actions
- 58 461,51 €

3.4.2 Emprunt Helaba

Au 31 mars 2018, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont des emprunts bancaires d'un encours principal global de 131,2 M€ souscrits auprès d'Helaba. Ces emprunts ont une maturité au 31 juillet 2020 avec une possibilité d'extension sous conditions de deux ans. Toutefois, si les cessions des immeubles Newtime, Think et Imagine intervenaient durant l'exercice 2018/2019, la quote-part de ces emprunts affectées au financement de ces immeubles, soit 106,8 M€ deviendrait immédiatement exigible.

3.4.3 Emprunt avec TwentyTwo Credit I

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 4 février 2015, entre Züblin Immobilien Holding AG et Züblin Immobilière France (ancien nom de la Société) a été racheté le 31 juillet 2015 par la société TwentyTwo Credit I S.à r.l (« **TTC1** »).

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.

En date du 28 décembre 2017, TTC1 a racheté le prêt d'actionnaire de REOF Holding (cf. § 3.4.4 ci-après), dont les conditions sont identiques au prêt décrit ci-dessus.

En conséquence, au 31 mars 2018, l'encours des prêts non-bancaires consentis par TTC1 à la Société est de 152,2 M€ (intérêts et commissions inclus).

3.4.4 Prêt d'actionnaire de REOF Holding

Par avenant en date du 2 août 2017, l'encours de l'avance d'actionnaire consentie initialement le 30 septembre 2016 par la société REOF Holding S.à r.l («**REOF**»), principal actionnaire de la Société a été augmenté de 3,1 M€ pour être porté à 12,6 M€.

Pour mémoire, les principaux termes de cette avance d'actionnaire sont les suivants :

- Montant : 12,6 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.

Ce prêt d'actionnaire a été cédé le 28 décembre 2017 par REOF à la société TwentyTwo Credit I S.à r.l («**TTC1**»), cf. §3.4.3 ci-avant.

En conséquence, au 31 mars 2018, il n'y a plus de prêt d'actionnaire consenti par REOF à la Société.

3.4.5 Remboursement des Obligations Remboursables en Actions de la Société (ORA)

Conformément à leur contrat d'émission et ses avenants, la Société a procédé le 7 août 2017 au remboursement des obligations remboursables en actions de la Société qui avaient été émises le 7 août 2007.

A cette date, la Société a émis 2 656 250 nouvelles actions de valeur nominale de 1,54 € qui ont été attribuées au porteur des ORAs (REOF). Le capital social de la Société a été augmenté de 4 090 625,00 €. Il s'élève depuis cette date à 30 621 698,80 € et est composé de 19 884 220,00 actions de valeur nominale de 1,54 €. REOF en détient 56,8%. Une prime d'émission de 31 409 375 € a été constatée à cette occasion.

A cette même date du 7 août 2017, la Société a réglé à REOF la somme de 3 097 616,38 € par compensation sans mouvement d'espèce avec un tirage de même montant sur l'avance d'actionnaire consentie par REOF (cf. §3.4.4 ci-dessus). Cette somme correspond (i) aux intérêts courus et capitalisés des ORAs (2 172 884,00 e) et (ii) au remboursement de la réserve de compensation des porteurs d'ORAs décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juillet 2010 dans sa 5ème résolution (924 732,38 €).

3.4.6 Restructuration des fonds propres d'Officiis Proprieties Paris Ouest 1 (« OPPO »)

Le 30 mars 2018, afin de permettre à sa filiale OPPO de reconstituer ses fonds propres qui étaient inférieur à la moitié de son capital social depuis 2 années, la Société a procédé à une augmentation du capital social d'OPPO de 45,7 m€ par capitalisation des avances d'actionnaires consenties par la Société à OPPO.

3.4.7 Modification de la date d'échéance finale et du taux d'intérêt du prêt participatif consenti par la Société à OPPO

Le prêt participatif d'un montant en principal de 48m€ consenti par la Société à sa filiale OPPO devait être remboursé au plus tard le 15 juillet 2017. Après avoir constaté l'impossibilité d'OPPO d'effectuer le remboursement dudit prêt, la Société et OPPO se sont entendus pour proroger ce prêt participatif jusqu'au 31 juillet 2020. En contrepartie de cette prorogation, le taux d'intérêt annuel de ce prêt a été fixé à 14% à compter du 16 juillet 2017. Au 31 mars 2018, l'encours total (principal et intérêts) de ce prêt est de 77,9 m€.

4. COMPTES CONSOLIDES

4.1 Bilan consolidé

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2018	31.03.2017
Actifs corporels	33	42
Immeubles de placement	31.000	288.600
Autres actifs non courants	61	76
ACTIFS NON COURANTS	31.094	288.718
Actifs disponibles à la vente	316.200	17.400
Créances clients	2.660	2.021
Autres créances	2.841	4.136
Charges constatées d'avance	985	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11.704	7.145
ACTIFS COURANTS	334.391	31.147
TOTAL ACTIF	365.485	319.865

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2018	31.03.2017
Capital	30.572	26.484
Primes d'émission	25.529	0
Obligations remboursables en actions	0	29.558
Obligations convertibles en actions	2.786	2.786
Réserves consolidées	-29.653	-50.800
Couverture de flux de trésorerie futurs	-1.874	-2.649
Résultat consolidé	25.085	21.151
CAPITAUX PROPRES GROUPE	52.444	26.529
Intérêts minoritaires		
CAPITAUX PROPRES	52.444	26.529
Dettes bancaires	23.340	130.630
Autres dettes financières	166.001	141.565
Instruments financiers	1.874	2.649
PASSIFS NON COURANTS	191.215	274.844
Provisions	13	128
Part courante des dettes bancaires des actifs disponibles à la vente	107.171	0
Part courante des dettes bancaires	82	482
Part courante des autres dettes financières	10.309	11.795
Part courante des instruments financiers	0	0
Avances et acomptes	62	1.500
Dettes fournisseurs	1.934	2.183
Dettes fiscales et sociales	1.770	2.186
Autres dettes	484	205
Produits constatés d'avance	0	14
PASSIFS COURANTS	121.826	18.492
TOTAL DU PASSIF	365.485	319.865

4.2 Compte de résultat**ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2018	31.03.2017
Revenus locatifs	9.285	8.364
Charges du foncier	9	-394
Charges locatives non récupérées	-1.419	-1.948
Charges sur immeubles	-572	-86
Loyers nets	7.304	5.935
Frais de structure	-2.456	-2.104
Frais de personnel	-38	-437
Frais de fonctionnement	-2.494	-2.541
Produit de cession des immeubles de placement	19.000	0
Valeur comptable des immeubles cédés	-17.400	0
Résultat de cession des immeubles de placement	1.600	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	1.390	43.796
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	0	-10.090
Ajustement des actifs disponibles à la vente	42.253	3.000
Solde net des ajustements de valeur	43.644	36.706
Résultat opérationnel net	50.054	40.101
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0
Intérêts et charges assimilées	-24.969	-18.950
Coût de l'endettement financier net	-24.969	-18.950
Résultat avant impôt	25.085	21.151
Impôts sur les bénéfices	0	0
Impôts différés	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	25.085	21.151
Attribuable aux propriétaires de la société mère	25.085	21.151
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle	0	0

4.3 Normes et principes 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 précédent clos le 31 mars 2017.

Les états financiers consolidés arrêtés au 31 mars 2018 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 2017 dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er avril 2017 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 2018 :

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

IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, le 31 octobre 2017, les clarifications y afférentes. Cette norme s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1er avril 2018.

Le Groupe n'anticipe pas d'impacts significatifs sur les capitaux propres et le compte de résultat, des études sont en cours de finalisation.

IFRS 9 : Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9. Cette norme s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1er avril 2018.

Les principaux changements introduits et qui pourraient impacter les comptes du Groupe concerne le traitement comptable des renégociations de dettes qui ne donnerait pas lieu à décomptabilisation. La norme renforce le test qualitatif pour l'appréciation du caractère substantiel d'une modification de la dette

Le Groupe est en cours de finalisation de ses analyses.

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.

Le périmètre de consolidation est constitué d'Officiis Properties et de ses filiales consolidées selon la méthode de l'intégration globale (Officiis Properties Paris Ouest 1 et Officiis Properties Asset Management).

4.4 Commentaires

Les comptes consolidés présentés couvrent l'exercice du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018.

4.4.1 Bilan

4.4.1.1 Immeubles de placement

La valeur du portefeuille immobilier dans les comptes consolidés au 31 mars 2018 est de 347,2 M€ (en ce compris les immeubles du pôle Ecosphère qui figurent au bilan sur la ligne Actifs disponibles à la vente pour un montant de 316,2 M€) contre 306,0 M€ au 31 mars 2017. A périmètre comparable (hors immeuble Salengro), la valeur du portefeuille immobilier dans les comptes consolidés au 31 mars 2017 était de 288,6 M€.

Cette juste valeur a été établie à partir de l'expertise indépendante effectuée par JLL diminuée des frais et droits de mutation estimés à environ 7,5% en Île-de-France de la valeur nette vendeur pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements ou 1,8% pour une mutation dépendant du régime des droits réduits. L'expert a déterminé la valeur de chacun des actifs immobiliers en utilisant l'approche par capitalisation des revenus et a calculé en parallèle un DCF (*Discounted Cash Flow*), afin de comparer les deux valeurs, comme recommandé par la Charte de l'Expertise.

A périmètre comparable, la juste valeur des immeubles s'est accrue de 20,3% entre le 31 mars 2017 et le 31 mars 2018, reflétant ainsi l'amélioration du taux d'occupation, l'augmentation des valeurs locatives de marché, la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier et les investissements réalisés dans les immeubles.

4.4.1.2 Autres actifs

Au 31 mars 2018, les comptes « autres actifs non courants » et « autres créances » comprennent :

- 58 K€ bloqués dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis en date du 11 juin 2012 (65 K€ au 31 mars 2017).
- 1 K€ d'ajustement à la valeur de marché de prime d'option d'achat de taux
- 1 K€ de dépôt de garantie versé

4.4.1.3 Instruments financiers

Se référer à la section 13. Ressources financières

4.4.1.4 Créances clients

Au 31 mars 2018, le montant de 2 660 K€ (2 021 K€ au 31 mars 2017) est notamment composé par la refacturation aux locataires à établir pour la taxe sur les bureaux, la taxe foncière et les redevances de charges.

Au 31 mars 2018, aucune créance client ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

4.4.1.5 Autres Créances

Au 31 mars 2018, le solde de 2 841 K€ (4 136 K€ au 31 mars 2017) est essentiellement composé à hauteur de 1 472 K€ en appels de charges du gestionnaire des immeubles et à hauteur de 1 167 K€ par un crédit de TVA, le solde étant représenté par des créances diverses (202 K€).

4.4.1.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le solde de la trésorerie et équivalents trésorerie disponible, hors réserves constituées auprès des banques, s'élève à 11 704 K€ au 31 mars 2018 (7 145 K€ au 31 mars 2017), dont 2 086 K€ de dépôts de garantie des locataires.

Au cours de l'exercice 2017/2018, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie positive de 2 380 K€.

Cette variation de trésorerie provient du cash-flow négatif généré par l'activité (-584 K€), des investissements et des cessions réalisés (+5 431 K€), du solde net des opérations de financement (-3 023 K€) et de l'augmentation des dépôts de garantie des locataires (+556 K€).

4.4.1.7 Capitaux propres

Les capitaux propres au 31 mars 2018 s'élèvent à 52 444 K€ contre 26 529 K€ au 31 mars 2017.

La variation sur l'exercice provient principalement de l'augmentation de capital assortie d'une prime d'émission constatée lors du remboursement des obligations remboursables en actions de la Société le 7 août 2017 (cf. §. 3.4.5 ci-avant).

4.4.1.8 ORA

Cf. §. 3.4.5 ci-avant

4.4.1.9 Dettes bancaires et financières

Au 31 mars 2018, les dettes bancaires sont constituées du nominal des emprunts de 130,1 M€ et du montant des frais d'émission d'emprunt restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt de -0,74 M€.

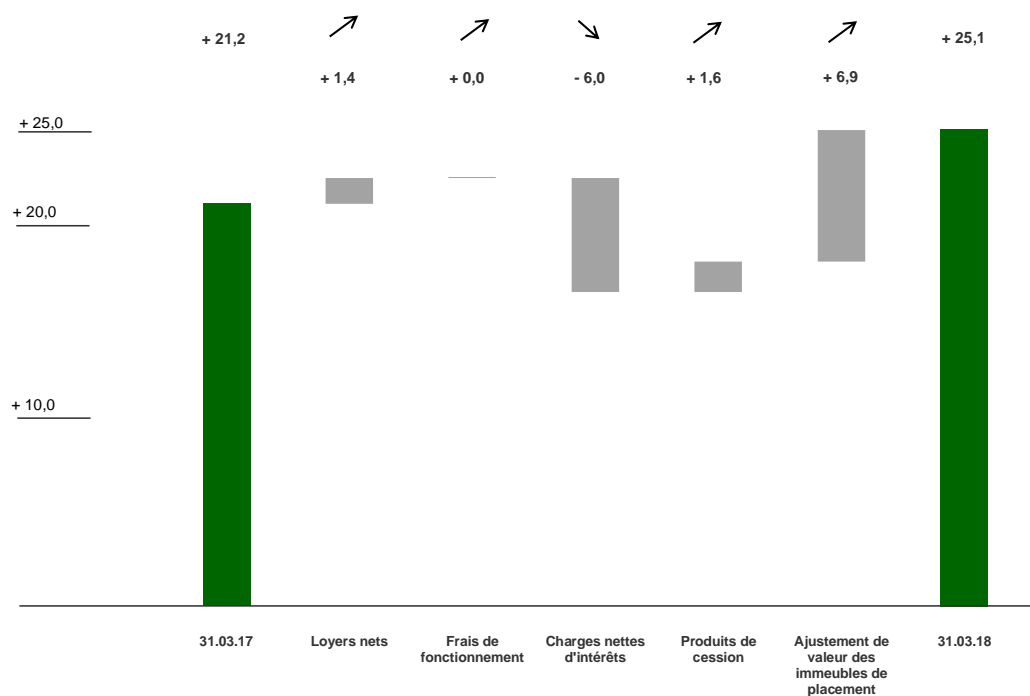
Se référer à la section 13. Ressources financières

4.4.2 Compte de résultat

Le résultat consolidé au 31 mars 2018 est un bénéfice de 25 085 K€ (21 151 K€ au 31 mars 2017).

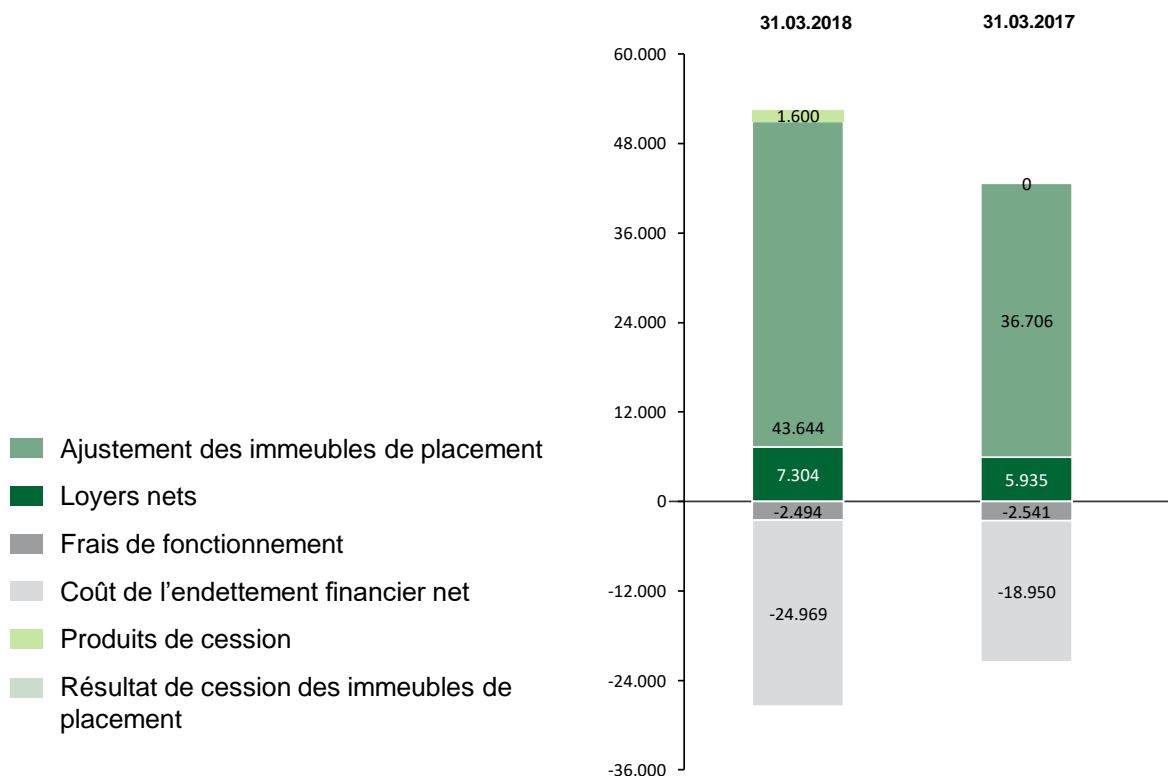
Le graphique ci-dessous présente les variations par poste du compte de résultat entre les exercices 2016/17 et 2017/18 :

(En M€)



Le graphique ci-dessous compare par nature de charges et de produits les résultats au 31 mars 2018 et au 31 mars 2017 :

(En K€)



4.4.2.1 Revenus locatifs

Au total, du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018, le Groupe a enregistré 7 304 K€ de revenus locatifs nets contre 5 935 K€ au cours de l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique principalement par la prise d'effet de nouveaux baux durant l'exercice, qui entraîne un accroissement des revenus locatifs bruts et une diminution des charges non récupérables.

4.4.2.2 Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement du Groupe pour l'exercice se sont élevés à 2 494 K€ contre 2 541 K€ pour l'exercice précédent. Les frais de fonctionnement sont restés stables et sous contrôle durant l'exercice.

4.4.2.3 Solde net des ajustements de valeurs

Se référer au paragraphe 3.3

4.4.2.4 Produits de cession des immeubles de placement

Durant l'exercice, un acte de cession a été signé sur l'immeuble Salengro, pour un montant de 19 M€. Le produit de cession sur cet immeuble est de 1,6 M€.

4.4.2.5 Produits et charges financières

Il n'y a pas de produits financiers au 31 mars 2018.

Les charges financières étaient de 18 950 K€ au 31 mars 2017. Elles sont de 24 969 K€ au 31 mars 2018. Elles se décomposent principalement comme suit :

- 4,0 M€ d'intérêts sur prêt hypothécaires et instruments de couverture (3,8 M€ au 31 mars 2016). Cette légère hausse résulte de l'augmentation de l'encours moyen pondéré du financement hypothécaire avec la banque Helaba ;
- 19,0 M€ de charges d'intérêts sur les emprunts non-bancaires contractés avec TTC1 (13,3 M€ au 31 mars 2017). L'augmentation est essentiellement liée aux tirages intervenus sur le prêt d'associé REOF (cf. §. 3.4.4) et à la capitalisation des intérêts ;
- 2,1 M€ de charges d'intérêts sur les obligations convertibles émises le 31 juillet 2015.

Se référer également à la partie 13. Ressources financières

4.5 Actif Net Réévalué

Le Groupe ayant opté pour l'enregistrement de ses immeubles à leur juste valeur, les capitaux propres consolidés majorés de la composante dette des obligations convertibles (OCA) sont représentatifs de l'actif net réévalué de « liquidation » du Groupe sur une base diluée, soit la somme qui serait restituée aux actionnaires en cas de cessation d'activité du Groupe après conversion des obligations convertibles. Pour le calcul de l'actif net réévalué de liquidation sur une base non diluée, c'est-à-dire en cas de cessation d'activité immédiate du Groupe sans conversion des obligations convertibles, il n'est pas tenu compte des OCA.

Pour apprécier l'actif net réévalué de « remplacement », c'est-à-dire le montant des capitaux nécessaires à la poursuite de l'exploitation du Groupe dans des conditions économiques et financières identiques, il convient de substituer la valeur de marché « droits inclus » des immeubles à la valeur « hors droits » retenue pour l'appréciation de leur juste valeur dans les comptes consolidés du Groupe. Cette valeur « droits inclus » est estimée par la société JLL à 355 190 K€ au 31 mars 2018, soit un écart de 7 990 K€ par rapport à la valeur « hors droits » enregistrée dans les comptes. Egalement, pour l'appréciation de l'actif net réévalué de « remplacement », il n'est pas tenu compte de la réévaluation des swaps de couverture de taux.

Le calcul de l'actif net réévalué par action est établi sur la base du nombre d'action en circulation (base non diluée) ou potentiel (base diluée) au 31 mars 2018 hors actions propres.

Le tableau ci-dessous détaille les calculs de l'actif net réévalué de liquidation et de remplacement calculé selon la méthodologie décrite ci-dessus sur une base non-diluée et diluée.

En K€	Non dilué	Dilué
Fonds propres consolidés	52.444	52.444
Ajustement composante ORA		
Ajustement OCA	- 2.786	20.969
Actif net réévalué de liquidation	49.658	73.413
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	7.990	7.990
Ajustement réévaluation instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	1.874	1.874
Actif net réévalué de remplacement	59.522	83.277
Nombre d'actions (hors actions propres) *	19.851.949	33.374.307
Actif net réévalué de liquidation par action au 31.03.18	2,50 €	2,20 €
Actif net réévalué de remplacement par action au 31.03.18	3,00 €	2,50 €
Actif net réévalué de liquidation par action au 31.03.17	- 0,34 €	1,49 €
Actif net réévalué de remplacement par action au 31.03.17	0,28 €	1,81 €

* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31 mars 2018 dans la colonne « dilué » sont les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA.

4.6 Cash-Flow d'exploitation

Le Groupe définit son cash-flow d'exploitation comme étant son résultat avant impôts retraité de la variation de la valeur des actifs, de l'incidence des cessions d'immeubles, des frais d'émission d'emprunts et de celle de l'actualisation des dépôts de garantie des locataires. Les intérêts capitalisés (emprunts non-bancaires, OCA) ne sont pas retraités pour le calcul du cash-flow d'exploitation (la sortie de cash est différée, mais reste due).

Le calcul du cash-flow d'exploitation par action est établi sur la base d'un nombre d'action moyen pondéré hors actions propres (en circulation ou potentiel selon le cas) pour l'exercice de 12 mois allant du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018.

Le tableau ci-dessous détaille les calculs du cash-flow d'exploitation une base non-diluée et diluée.

En K€	Non dilué	Dilué
Résultat net avant impôts	25.085	25.085
Ajustement de variation de valeur des immeubles	- 43.644	- 43.644
Ajustement du revenu des cessions d'immeubles	- 1.600	- 1.600
Ajustement étalement frais d'emprunts	614	614
Ajustement réévaluation instruments financiers isolés	800	800
Ajustement des effets d'actualisation des dépôts de garantie	- 138	- 138
Cash flow d'exploitation	18.883	18.883
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	18.921.074	33.375.208
Cash flow d'exploitation par action au 31.03.18	1,00 €	0,57 €
Cash flow d'exploitation par action au 31.03.17	0,82 €	0,42 €

5. COMPTES SOCIAUX D'OFFICIIS PROPERTIES

Le résultat social au 31 mars 2018 de la Société est un profit de 21 780 K€ (profit de 5 750 K€ au 31 mars 2017).

Les produits d'exploitation s'élèvent à 7 850 K€, représentés en totalité par des loyers.

Les charges d'exploitation sont de 8 501 K€ et incluent notamment les dotations aux amortissements des immobilisations (3 443 K€).

Le résultat financier est un profit de 14 362 K€.

Les charges financières sont de 23 108 K€ dont 357 K€ de dotations aux amortissements et de 22 751 K€ d'intérêts et charges similaires.

Le total des actifs de la société au 31 mars 2018 est de 264 897 K€, dont 90 340 K€ d'immobilisations dans des immeubles de placement, 162 986 K€ de participations et créances rattachées (principalement Officiis Properties Paris Ouest 1), et 7 291 K€ de disponibilités.

Les capitaux propres de la société au 31 mars 2018 sont de 31 099 K€ et de nouveaux supérieurs à la moitié de son capital social.

Les dettes s'élèvent à 233 785 K€ dont :

- 25 908 K€ d'obligations convertibles,
- 53 255 K€ de dettes auprès d'établissements de crédits,
- 152 223 K€ de dettes auprès de TTC1 (intérêts capitalisés et courus inclus),
- 577 K€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés,
- 253 K€ de dettes fiscales et sociales,
- 539 K€ d'autres dettes.

S'agissant des dettes fournisseurs, elles se décomposent en 122 K€ de dettes fournisseurs et 454 K€ de factures non parvenues.

L'échéancier des dettes fournisseurs et des créances clients se présente comme suit :

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice, dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)

	Article D.441.1-1er : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441.1-2e : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu													
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)								
(A) Tranches de retard de paiement																				
Nombre de factures concernées	9						10													
Montant total des factures concernées (TTC)		190 944	3 276	0	-196	194 024		0	30 498	54 247	54 478	139 223								
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		3,6%	0,1%	0,0%	0,0%	3,6%														
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice								0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	1,5%								
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées																				
Nombre de factures exclues																				
Montant total des factures exclues (HT)																				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-6 ou article L443-1 du code de commerce)																				
Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels <input type="checkbox"/> Délais Légaux						<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels <input type="checkbox"/> Délais Légaux													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nbre jours</th> <th>Commentaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Nbre jours	Commentaires			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nbre jours</th> <th>Commentaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Nbre jours	Commentaires		
Nbre jours	Commentaires																			
Nbre jours	Commentaires																			

6. EVOLUTION ET PERSPECTIVES

6.1 Événements importants survenus depuis le 31 mars 2018

6.1.1 Litige avec le locataire Faurécia

En date du 28 juin 2018, la société Faurécia, locataire du Magellan a assigné en référé la Société devant le tribunal de Nanterre aux fins de l'autoriser à quitter ses locaux d'ici la fin de l'année 2018, moyennant le versement d'un loyer majoré de 30% entre le 1er juillet 2018 et sa date de départ effective. La Société considère pour sa part que le maintien dans les lieux du locataire vaut renonciation à sa faculté de résiliation triennale.

6.1.2 Signatures de promesse de vente

En date du 12 juillet 2018, le conseil d'administration de la Société a autorisé la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble Imagine à un investisseur, et celle d'une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble Think à un autre investisseur. La juste valeur des immeubles Imagine et Think dans les comptes consolidés arrêtés au 31 mars 2018 (142 M€) est cohérente avec les termes de ces promesses de vente. Le Groupe anticipe que la ventes de l'immeuble Imagine devrait intervenir avant le 30 septembre 2018 et que celle de Think devrait intervenir au 4ème trimestre de l'année 2018.

6.1.3 Signature d'un bail

Le 2 juillet 2018, un nouveau bail a été signé sur l'immeuble Newtime portant sur environ 905 m² et 0,4 M€ de loyers bruts annuels.

6.2 Perspectives d'avenir

A l'issue de la réalisation des ventes des immeubles Think et Imagine, la société entend employer le produit de cession au remboursement de la totalité de ses dettes hypothécaires existantes (131,7 M€ au 31 mars 2018).

Dans un contexte de marché qui est favorable, la société va poursuivre la gestion patrimoniale active de ses actifs durant l'exercice 2018/2019, notamment :

- la poursuite de la commercialisation des derniers espaces vacants dans l'immeuble Newtime, et sa cession ;
- le lancement de la rénovation de l'immeuble Magellan dès que son locataire principal (Faurecia) aura quitté cet immeuble.

Sur le plan financier, l'exercice 2018/2019 restera impacté par la vacance financière liée à la rénovation de l'immeuble Magellan et les franchises de loyers consenties aux nouveaux locataires de l'immeuble Newtime.

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

7. ACTIVITES DU GROUPE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Le Groupe n'a engagé aucun programme de recherche ni de développement au cours de l'exercice écoulé.

8. PRISES DE PARTICIPATION ET DE CONTROLE, SOCIETES CONTROLEES

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée au cours de l'exercice clos au 31 mars 2018.

9. FILIALES ET PARTICIPATIONS

A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Capitaux Propres	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)						
SAS Officiis Properties Paris Ouest I 52B rue de la Bienfaisance 75008 Paris	9 595 669	8 815 596	100	-16 979 723	2 731 510	Néant
SAS Officiis Properties Asset Management 52B rue de la Bienfaisance 75008 Paris	500 000	119 136	100	-15 842	Néant	Néant
2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)						
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS						
1 - Filiales non reprises en A :						
a) françaises						
b) étrangères						
2 - Participations non reprises en A :						
a) françaises						
b) étrangères						

Les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date du 31.03.2018.

10. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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.

Au 31 mars 2018, la Société a une obligation de distribution au titre du régime SIIC pour l'exercice 2017/2018 de 12 609 K€, soit (i) 10 106 K€ au titre du résultat réalisé dans le cadre de la location d'immeubles et (ii) 2 503 K€ au titre des plus-values de cession réalisées (Cession immeuble Salengro). Compte tenu de l'existence d'un report à nouveau comptable négatif de 52 894 K€, ces obligations de distribution sont reportées.

Au total, compte tenu du report d'obligation de distribution de l'exercice précédent (4 502 K€), la Société a reporté un total de 17 111 K€ d'obligations de distribution de dividendes au titre du régime SIIC.

Compte tenu de l'existence d'un report à nouveau comptable négatif de 52,9 M€, il n'est pas proposé de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2017/2018 et il n'est pas anticipé de distribution pour l'exercice en cours 2018/2019.

11. DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Groupe s'emploie à améliorer sa performance environnementale et sociétale sur le long terme autour de deux axes :

- Energie et carbone; certification des bâtiments : innovation, respect de l'environnement, efficacité énergétique ;
- Locataires et visiteurs : créer pour les locataires et leurs visiteurs des conditions de travail confortables et optimales.

11.1 Ressources humaines

Le Groupe n'emploie pas de salarié à la date du 31 mars 2018. M. Pierre Essig est mandataire social non rémunéré.

11.2 Environnement

11.2.1 Conséquences environnementales de l'activité du Groupe

Le Groupe est conscient que le secteur immobilier compte pour environ 50% de la demande globale en énergie dans le monde. Son secteur économique fait partie de ceux qui ont le plus d'impact sur l'environnement. C'est pourquoi le Groupe s'emploie à agir comme acteur responsable et en conséquence se préoccupe particulièrement des conséquences environnementales de son activité notamment en termes de consommation d'énergie.

Le Groupe est également conscient que la valeur de ses actifs peut être affectée si la dimension environnementale n'est pas suffisamment prise en compte dans ses décisions d'investissement ou de gestion d'actifs. En effet, tant les investisseurs financiers, que les locataires existants ou potentiels, attachent de plus en plus d'importance aux facteurs environnementaux et énergétiques dans leur processus de décision. Les immeubles qui ne répondent pas aux nouvelles normes ou demandes du marché en termes environnementaux courent le risque d'être décotés, d'être difficile à commercialiser et le coût de leur rénovation augmentera de plus en plus au fil des ans.

Par conséquent, le souci des conséquences environnementales de l'activité du Groupe n'est pas seulement une affaire de responsabilité morale, il est un élément important de la gestion financière de ses immeubles et au final de sa capacité à créer de la valeur pour ses actionnaires.

11.2.2 Bilan des rénovations effectuées au cours de l'exercice 2017/2018

Durant l'exercice 2017/2018, le Groupe a poursuivi et achevé les travaux de la rénovation complète de l'immeuble Think.

Afin d'optimiser les futures consommations d'énergie de l'immeuble, le Groupe a choisi de mettre en œuvre un système de production de chaud et de froid par géothermie.

Dans le cadre de cette rénovation, le Groupe vise les certifications environnementales HQE rénovation, BREEAM Very Good et BBC Effinergie.

11.2.3 Actions envisagées pour le futur

Le Groupe voit le mouvement général vers un monde plus « durable » comme une opportunité de montrer sa capacité d’agir comme acteur responsable tant socialement, économiquement que sur un plan environnemental, tout en créant de la valeur pour ses actionnaires. Les facteurs environnementaux sont intégrés dans l’offre locative du Groupe et, le cas échéant, le Groupe entreprend les changements et les améliorations qui présentent des avantages écologiques et financiers.

Si la société Faurecia, principal locataire de l’immeuble Magellan venait à quitter ses locaux, la Société effectuerait alors une rénovation des espaces de cet immeuble avant sa recommercialisation. Le projet qui est en cours de conception attache une importance particulière au bien être des espaces de vie et vise une certification HQE Exploitation.

En Annexe 3, se trouve le tableau de synthèse du rapport social et environnemental.

12. ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES

Le Groupe, afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre, a mis en œuvre un programme de couverture des risques garantissant les dommages aux biens, les éventuelles pertes de loyers et la responsabilité du propriétaire de l'immeuble.

Les polices d'assurance multirisques immeubles sont contractées auprès de grandes compagnies d'assurance. Elles garantissent tous les immeubles du Groupe.

Tout nouvel immeuble intégrant le patrimoine de l'une des sociétés du Groupe, bénéficie des garanties instituées par ce programme de couverture des risques.

Les polices multirisques immeubles souscrites garantissent ainsi le patrimoine du groupe contre les principaux dommages aux biens, y compris en présence d'actes de vandalisme, d'attentats, d'émeutes, de mouvements populaires, de terrorisme, de sabotage et d'effondrement.

En outre, dans le cadre de ce programme, les polices multirisques immeubles souscrites par les sociétés du groupe comprennent la couverture de la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble et garantissent le groupe contre les éventuels recours des voisins, de tiers et des locataires.

Hors les assurances « dommage ouvrage » et « tout risque chantier » concluent pour la rénovation de l'immeuble Think, le montant des primes d'assurances sur une base annuelle est de 147 K€ pour l'année 2018 (180 K€ en 2017).

13. RESSOURCES FINANCIERES

13.1 Principes généraux de la gestion financière

Pour optimiser le rendement de ses fonds propres, le Groupe a recours à un effet de levier. Il a pour objectif d'amener le montant de ses emprunts bancaires nets de trésorerie en deçà de 55% de la valeur de marché de ses actifs. Ponctuellement, le Groupe pourrait avoir recours à des prêts relais afin d'être en mesure de poursuivre la mise en œuvre de son plan d'investissement indépendamment du calendrier de renforcement de ses fonds propres.

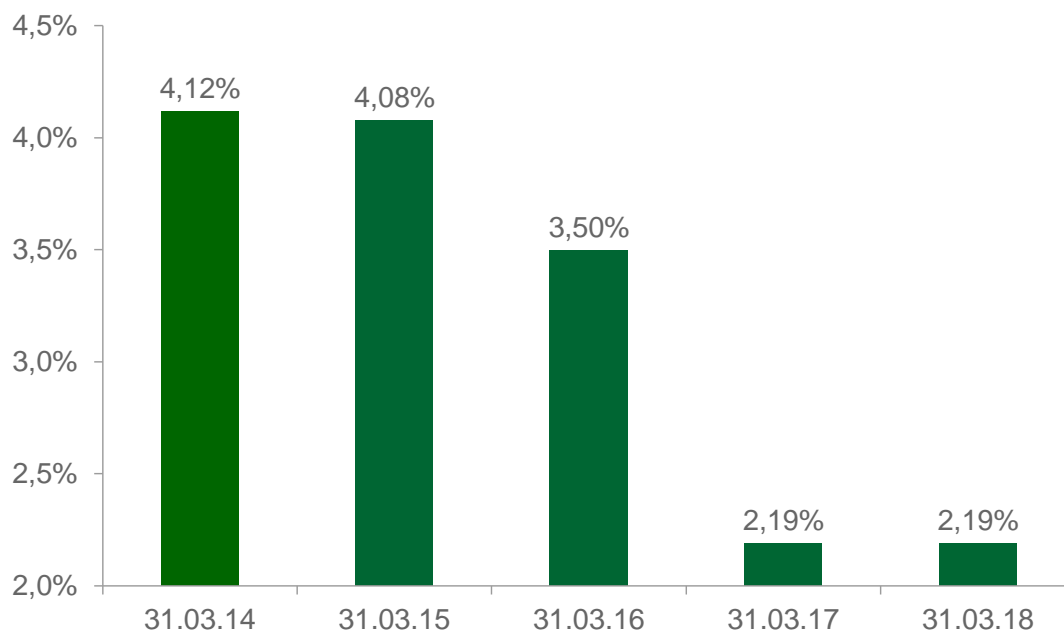
Le Groupe privilégie les emprunts remboursables in fine d'une durée supérieure à cinq ans et mène une politique de couverture de son risque de taux.

13.2 Encours des dettes bancaires au 31 mars 2018

Au 31 mars 2018, l'encours brut des emprunts bancaires s'élève à 131,3 M€, soit, après déduction de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, un ratio LTV² de 34,6% de la valeur de marché, hors droits, du patrimoine (40,3% au 31 mars 2017).

13.3 Evolution du taux moyen d'endettement bancaire

Le taux d'endettement moyen du Groupe après couverture évolue de la manière suivante à la chaque clôture (en %) :



² Encours des emprunts bancaires net de la trésorerie et équivalents de trésorerie / Valeur d'expertise du patrimoine hors droits.

Ce Ratio calculé par le Groupe ne fait l'objet d'aucune obligation contractuelle au titre des contrats d'emprunt

13.4 Engagements pris et garanties consenties

Au titre des financements bancaires des actifs immobiliers, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 (OPPO) 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'OPPO 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, la Société et sa filiale OPPO 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 la Société et sa filiale OPPO 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) ³	< ou = à 65%	< ou = à 50%	-	
Interest Coverage Ratio (ICR) ¹	-	-	> 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 000m² 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

³ Encours des crédits / valeur de marché hors droits des immeubles du groupe telle que déterminée aux termes du dernier rapport d'expertise

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, 59,4 M€ pour Newtime et 18,8 M€ 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 2018, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

13.5 Autres dettes

Le Groupe bénéficie par ailleurs des financements non-bancaires suivant :

- Un emprunt consenti par TTC1 (cf. § 3.4.3)
- Un emprunt initialement consenti par REOF et repris par TTC1 (cf. § 3.4.4)

13.6 Synthèse de l'endettement au 31 mars 2018

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'endettement financier et bancaire du Groupe avec le calcul du ratio LTV avant et après prise en compte des prêts non-bancaires tiré à ce jour sur la base des montants présentés dans les comptes IFRS.

Synthèse de l'endettement au 31 mars 2018

(en K€)

Dettes bancaires	131 250	
Intérêts courus et commissions dues	457	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 704	
Dettes bancaire nette	120 003	(A)
Prêts non-bancaires et avances d'actionnaires	141 371	
Obligations convertibles	24 515	
Intérêts courus, commissions et autres sommes dues	12 246	
- OCA	1 393	
- Prêts TTC1	10 853	
Dettes bancaire, obligataire et financière nette	298 135	(C)
Valorisation du patrimoine immobilier	347 200	(D)
LTV (prêts non-bancaires exclus)	34,56%	(A) / (D)
LTV (OCA et prêts non-bancaires inclus)	85,87%	(C) / (D)

13.7 Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont initialement reconnus à la juste valeur à la date à laquelle les contrats sont entrés en vigueur et sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Ils sont ainsi comptabilisés en tant qu'actifs lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs lorsque la juste valeur est négative. La juste valeur des contrats de SWAP de taux d'intérêt est déterminée par référence aux valeurs de marchés d'instruments similaires.

Au 31 mars 2018, 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.

Au 31 mars 2018, ces contrats font l'objet d'une comptabilité de couverture de flux de trésorerie (« Cash Flow Hedge »). Les variations de juste valeur des contrats de swap, liées aux évolutions de taux d'intérêt, sont comptabilisées en capitaux propres dans la mesure de leur efficacité testée selon les critères de IAS 39.

14. RISQUES

14.1 Description des principaux facteurs de risques

la Société et ses filiales sont soumises à de nombreux risques et incertitudes qui sont susceptibles d'affecter leur activité, leur situation financière, leurs résultats ou leur développement, et dont les plus significatifs sont décrits ci-après.

D'autres risques, non identifiés à la date d'établissement du présent document ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société et ses filiales, leur activité, leur situation financière, leurs résultats ou leur développement, peuvent exister.

14.1.1 Risques liés à l'environnement économique, financier et réglementaire du Groupe

14.1.1.1 Evolution de la conjoncture économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces de bureaux. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Un ralentissement de l'économie peut également avoir une incidence sur la capacité des locataires à payer leur loyer et charges locatives.

Principales conséquences pour le Groupe d'un ralentissement de l'économie :

- Risque de baisse des valeurs locatives ;
- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Risque d'insolvabilité des locataires ;
- Risque d'augmentation du taux de vacance ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (baisse des revenus locatifs affectant le ratio de couverture du service de la dette).

14.1.1.2 Evolution du niveau des taux d'intérêts

Le niveau des taux d'intérêts affecte la valeur du patrimoine du Groupe, car les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage de bureaux aux fins de valorisation desdits immeubles sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. Le niveau des taux d'intérêts affecte également le coût du financement des nouvelles acquisitions envisagées par le Groupe et celui des travaux de rénovation de son patrimoine existant. Enfin l'évolution des taux d'intérêt affecte les coûts de financement du Groupe pour la partie des emprunts bancaires à taux variable ne faisant pas l'objet d'une couverture de taux.

Principales conséquences pour le Groupe d'une augmentation des taux d'intérêts :

- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à de nouvelles acquisitions ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à des travaux de rénovation ;
- Risque d'augmentation du coût des emprunts bancaires à taux variable non couverts ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (augmentation du coût de la dette non compensée par des revenus locatifs supérieurs).

14.1.1.3 Evolution des conditions d'accès aux marchés financiers et bancaires

L'accès aux marchés financiers et bancaires est essentiel à la stratégie de croissance du Groupe et à son financement. Un durcissement des conditions d'accès affecte directement la capacité du Groupe à poursuivre de nouvelles acquisitions, à refinancer les dettes arrivant à maturité à effectuer des travaux de rénovation de son patrimoine.

Principales conséquences pour le Groupe d'un durcissement des conditions d'accès aux marchés financiers et bancaires :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à de nouvelles acquisitions ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à des travaux de rénovation ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de refinancer les emprunts bancaires arrivant à échéance ;

Zones d'Impact : ANR (obsolescence accrue des immeubles), cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.1.4 Solvabilité des locataires et des contreparties financières

Le Groupe est exposé au risque de crédit au travers de ses activités de gestion locative. Egalement, la mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie bancaire.

Principales conséquences pour le Groupe de l'insolvabilité d'un locataire ou d'une contrepartie financière :

- Baisse des revenus locatifs ;
- Perte de revenus financiers (contrepartie financière) ;
- Exposition accrue au risque de fluctuation des taux d'intérêts (contrepartie financière) ;

Zones d'Impact : cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.1.5 Evolution des réglementations applicables à l'activité du Groupe

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers de bureaux, le Groupe est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement. Toute évolution significative de ces réglementations pourrait accroître les contraintes auxquelles le Groupe est tenu de satisfaire.

Principales conséquences pour le Groupe d'une évolution contraignante des réglementations :

- Nécessité d'entreprendre des travaux de modernisation des immeubles ;
- Difficultés accrues pour louer les immeubles ou pour conserver les locataires existants ;
- Renchérissement des coûts d'exploitation ;

Zones d'Impact : ANR (obsolescence accrue des immeubles), cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.2 Risques liés au secteur d'activité du Groupe

14.1.2.1 Absence de liquidités des actifs

Les actifs immobiliers de bureaux étant peu liquides, le Groupe pourrait, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers. Tant que le Groupe possède un nombre limité d'actifs (quatre à la date du 31 mars 2018), toute cession d'actifs aurait un impact significatif sur son activité.

Principales conséquences pour le Groupe de l'absence de liquidité des actifs :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une cession ;

Zones d'Impact : liquidité.

14.1.2.2 Viellissement des immeubles

Les actifs du Groupe sont constitués d'immeubles construits en grande majorité depuis plusieurs années, pour certains d'entre eux depuis une trentaine d'années. Quelque soient leurs dates de construction, les immeubles vieillissent et des travaux de rénovation doivent être entrepris régulièrement afin de faciliter leur relocation et afin de s'assurer de leur conformité aux normes et réglementations. Selon leur nature et leur importance, les travaux peuvent être à la seule charge du propriétaire et peuvent nécessiter une vacance temporaire partielle ou totale de l'immeuble pour pouvoir être effectués.

Principales conséquences pour le Groupe du vieillissement des immeubles :

- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Risque de baisse des valeurs locatives ;
- Nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation occasionnant une vacance physique ou financière ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (baisse des revenus locatifs affectant le ratio de couverture du service de la dette).

14.1.2.3 Réglementation applicable en matière de baux commerciaux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs. Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Le Groupe ne peut exclure qu'à l'échéance des baux, ou bien lors de la prochaine échéance triennale de leurs baux, les locataires en place choisiront de ne pas renouveler leur contrat de bail.

Principales conséquences pour le Groupe d'un départ d'un locataire :

- Baisse des revenus locatifs ;
- Augmentation de la vacance jusqu'à relocation des locaux libérés ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.2.4 Fluctuation de la valeur des immeubles et du niveau des loyers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers en portefeuille.

Les loyers constituent la principale source de revenus 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 (sur-location)

Principales conséquences pour le Groupe des fluctuations de la valeur des actifs et du niveau des loyers :

- Risque de baisse de la valeur des actifs ;
- Risque de baisse des revenus locatifs ;
- Risque de non-respect d'engagements contractés au titre des financements pouvant entraîner leur déchéance ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.3 Risques liés aux choix stratégiques, financiers et opérationnels du Groupe

14.1.3.1 Stratégie d'acquisition

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. Le Groupe ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier des bureaux, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

Principales conséquences pour le Groupe de la stratégie d'acquisition :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une acquisition ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- Rentabilité des acquisitions moindre qu'escomptée, voire négative.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.3.2 Concentration sectorielle

Les actifs du Groupe sont constitués de quatre immeubles de bureau, exposant de fait le Groupe à la cyclicité du marché immobilier des bureaux.

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration sectorielle :

- Baisse de la valeur des immeubles de bureau ;
- Baisse potentielle des revenus locatifs des immeubles de bureau.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.3.3 Concentration géographique

Les quatre actifs immobiliers du Groupe sont situés dans la même région, le quartier ouest des affaires Parisien, dont notamment trois sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine (92). Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique.

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration géographique :

- Baisse de la valeur des immeubles de bureau situés en région ouest de Paris ;
- Baisse potentielle des revenus locatifs desdits immeubles de bureau.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.3.4 Dépendance à l'égard de certains locataires

Compte tenu du nombre d'actifs en portefeuille et du faible nombre de locataires dans chacun des actifs, le Groupe est actuellement dépendant de certains de ses locataires.

Principales conséquences pour le Groupe de la dépendance à l'égard de certains locataires :

- Baisse de la valeur des actifs ;
- Baisse des revenus locatifs ;
- Insuffisance de liquidités et non-respect des engagements contractés au titre des prêts bancaires.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.1.3.5 Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement consolidé du Groupe est élevé compte tenu de la valeur de marché de ses actifs immobiliers. L'encours des emprunts bancaires net de la trésorerie à la date du présent document représente 34,6%⁴ de la valeur de marché (hors droits) des actifs du Groupe. En cas d'insuffisance des revenus pour couvrir une des échéances de la dette, les banques prêteuses seraient en droit de demander l'exigibilité anticipée des prêts qu'elles ont consentis.

Principales conséquences pour le Groupe du niveau d'endettement :

- Nécessité de maintenir un certain niveau de revenus locatifs pour faire face au service de la dette.

Zones d'Impact : Liquidité.

14.1.3.6 Respect des engagements pris aux termes des emprunts bancaires

La société et ses filiales ont choisi de recourir à des financements hypothécaires. En conséquence, tous les actifs de la société et ses filiales sont hypothéqués aux fins de garantir les emprunts bancaires. Chaque prêt hypothécaire comporte des déclarations, garanties et engagements financiers et des engagements d'information usuels pour ce type de prêts et conformes aux pratiques de marché eu égard à la nature des activités des sociétés emprunteuses et à leur niveau d'endettement. A cet égard, les prêts peuvent comporter un engagement de respecter un ratio LTV maximum, ou un ratio de couverture du service de la dette.

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des engagements pris aux termes des emprunts bancaires :

- Exigibilité immédiate des prêts concernés ;

Zones d'Impact : Liquidité.

14.1.3.7 Option pour le régime SIIC

La Société et Officiis Properties Paris Ouest 1 ont opté pour l'application du régime SIIC à compter du 1^{er} avril 2006 et à ce titre, sont exonérées de l'impôt sur les sociétés. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

A compter du 1^{er} janvier 2010, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés sera subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne détiennent

⁴ Voir définition et calcul p.30

pas, directement ou indirectement, 60% ou plus du capital de la Société. A la date d'établissement du présent document, REOF Holding détient 56,8% du capital de la Société.

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des obligations découlant du régime SIIC :

- En cas de perte du statut SIIC, imposition à posteriori des résultats et des plus-values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25% sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;
- En cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60% du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (33,3%) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle exit tax lors du retour au régime d'exonération fiscale ;

Zones d'Impact : Résultat, liquidité.

14.1.3.8 Importance des relations avec le groupe TwentyTwo Real Estate

A la date du présent document, REOF Holding S.à r.l., un fonds d'investissement affilié à TwentyTwo Real Estate et Massena Partners détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société. Egalement, la société TwentyTwo Credit I S.à r.l. affiliée à TwentyTwo Real Estate détient l'intégralité des emprunts non-bancaires souscrits par la Société et la totalité des OCA émises par la Société, qui lui conférerait 40,5% du capital et des droits de vote de la Société en cas de conversion de ladite OCA. Enfin, la gestion locative et patrimoniale des actifs de la Société ainsi que l'assistance stratégique, financière, et administrative ont été confiées à des filiales du groupe Scaprim, une filiale de TwentyTwo Real Estate. En conséquence, TwentyTwo Real Estate dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure de prendre des décisions importantes relatives à la composition du conseil d'administration de la Société, à l'approbation de ses comptes, au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.

Principales conséquences pour le Groupe si REOF Holding S.à r.l. et/ou TwentyTwo Credit I S.à r.l. venait à détenir moins de 50,01% du capital et/ou des droits de vote de la Société :

- Renchérissement potentiel des conditions de financement, voire obligation de remboursement par anticipation des emprunts ;

Zones d'Impact : cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

14.2 Gestion des risques, facteurs atténuants

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

Les tableaux ci-après présentent pour chacun des risques identifiés les éléments de suivi, de gestion et les facteurs atténuants.

14.2.1 Gestion des risques liés à l'environnement économique, financier et réglementaire du Groupe

Facteurs de risque	Gestion, facteurs atténuants	Commentaires
Conjoncture économique	Adaptation de la stratégie à la conjoncture, investissement dans des zones économiques fortes et diversifiées (Paris et Marseille)	La situation de l'économie française pèse actuellement fortement sur le marché locatif des bureaux parisiens.
Niveau des taux d'intérêts	Couverture en totalité du risque de taux sur les emprunts	
Accès aux marchés financiers	Recherche de sources de financement alternatives, adaptation de la stratégie.	Compte-tenu de sa fragilité financière, l'accès aux marchés financiers est actuellement obéré
Risque de crédit	<p>Contreparties bancaires reconnues.</p> <p>Existence de procédures destinées à s'assurer de la solvabilité des clients du Groupe.</p> <p>Un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.</p>	<p>Les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des entreprises nationales ou internationales de premier rang limitant ainsi le risque d'insolvabilité.</p> <p>Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2018 ou des exercices précédents.</p>
Evolution de la réglementation	Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale	Cf. section Développement Durable du rapport de gestion au 31 mars 2018

14.2.2 Gestion des risques liés au secteur d'activité du Groupe

Facteurs de risque	Gestion, facteurs atténuants	Commentaires
Absence de liquidité des actifs	Investissement dans des marchés immobiliers liquides. Taille des actifs choisie en fonction de la liquidité des marchés sous-jacents	Paris : 10M€ - 100M€ Marseille : 10M€ - 50M€
Vieillesse des immeubles	Programme pluriannuel de lourds travaux de rénovation	Les immeubles Newtime et Imagine et Think ont été totalement rénovés. La rénovation de l'immeuble Magellan est envisagée. Cf. paragraphe 3.3
Baux commerciaux	Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires.	19% des baux arriveront à échéance dans les 4 prochaines années. 33% des baux bénéficient d'une option triennale de résiliation dans les 3 prochaines années. Le locataire Faurecia a signifié à la Société son intention de résilier son bail.
Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs	Idem ci-dessus	Au 31 mars 2018, les loyers annualisés (18,0 M€ dont 5,6 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) sont inférieurs de 3% par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant.

14.2.3 Gestion des risques liés aux choix stratégiques, financiers et opérationnels du Groupe

Facteurs de risque	Gestion, facteurs atténuants	Commentaires
Stratégie d'acquisition	Le Groupe a mis en place des critères précis d'appréciation des opportunités d'acquisition et s'entoure d'experts pour effectuer les audits préalables	Outre les critères de localisation, de situation technique, environnementale et locative, les acquisitions doivent avoir un effet relatif immédiat sur le cash-flow d'exploitation.
Concentration géographique	Le Groupe investit dans des marchés diversifiés et liquides.	Le patrimoine du Groupe est très concentré sur la commune de Neuilly-sur-Seine.
Dépendance à l'égard de certains locataires	Par sa stratégie d'acquisition, le Groupe cherche à diminuer le risque de dépendance	Cf. paragraphe 3.3 du présent rapport.
Niveau d'endettement	Le Groupe surveille son niveau d'endettement et cherche autant que possible à diminuer son niveau de LTV bancaire	Cf. Passif de la Société p.11
Engagements pris aux termes des emprunts	Le Groupe suit attentivement les engagements pris aux termes des emprunts. Une analyse de sensibilité est mise à jour régulièrement	Cf. paragraphe 13.4 du présent rapport.
Option pour le régime SIIC	Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.	Du fait de l'existence d'un report à nouveau déficitaire de 52,9 M€, la Société a mis en report ses obligations de distribution (17,1 M€)
Importance des relations avec TwentyTwo Real Estate	Le Groupe suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence	REOF Holding S.à r.l. détient 56,8% du capital et des droits de vote de la Société. A la date du 31 mars 2018, TwentyTwo Credit I S.à r.l. a consenti en principal et intérêts capitalisés des prêts de 152,2 M€.

15. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

La gestion des actifs immobiliers détenus par Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 a été confiée à compter du 1^{er} août 2015, à SCAPRIM Asset Management, dont le président est M. Philippe COUTURIER qui est président 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 ainsi qu'une commission sur les acquisitions et les ventes.

Pour l'exercice 2017/2018 le Groupe a versé 1.508,5 K€ (HT) à SCAPRIM Asset Management.

La gestion locative et technique des immeubles de la région parisienne a été confiée à compter du 1^{er} septembre 2015 à SCAPRIM Property Management, dont le président est M. Philippe COUTURIER, qui est également président de la Société.

Pour l'exercice 2017/2018 le Groupe a versé 317,7 K€ (HT) à SCAPRIM Property Management.

Comme indiqué précédemment, la société TwentyTwo Credit I S.à r.l détient les prêts non-bancaires contractés par la Société (152,2 M€ au 31.03.18) ainsi que la totalité des 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 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 a continué d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière.

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

16. PARTICIPATION DES SALARIES ET DU MANAGEMENT AU CAPITAL

Salariés : Néant

Au 31 mars 2018, Monsieur Pierre Essig, administrateur et directeur général détient 29.307 actions de la Société.

17. DELEGATIONS ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à l'article L. 225-100, 4^{ème}alinéa du code de commerce tel que modifié par l'ordonnance du 24 juin 2004, le conseil d'administration doit rendre compte, dans son rapport de gestion, des délégations en cours de validité qui lui ont été accordées par l'assemblée générale des actionnaires en matière d'augmentation de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

Le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité qui ont été consenties au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital ainsi que leur utilisation au cours de l'exercice clos le 31 mars 2018 figure à la fin du présent rapport en annexe 5.

18. RESULTATS – AFFECTATION DES RESULTATS

Les comptes de la Société à la clôture de l'exercice font apparaître un bénéfice d'un montant de 21 780 068,31 €. Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires d'affecter ce bénéfice sur le compte report à nouveau dont le montant s'élèverait après affectation du résultat à -31 113 800,42 €.

La distribution de dividende des trois exercices précédents ressort comme suit :

Année	2016	2017	2018
Nombres d'actions	17 227 970	17 227 970	19 884 220
Dividende par action	Néant	Néant	Néant
Distribution globale en euros	Néant	Néant	Néant

Par ailleurs, la Société n'a engagé aucune dépense ou charge non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

19. CAPITAUX PROPRES

A la clôture de l'exercice, les capitaux propres s'élèvent à 31 099 032,16 €, et le capital social est de 30 621 698,80€.

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de constater que les capitaux propres de la Société sont à nouveau supérieurs à la moitié du capital social.

20. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Le conseil d'administration, dans sa séance en date du 16 janvier 2006 a choisi le mode d'exercice de la direction générale, conformément à l'article L. 225-51-1 du code de commerce. Il a ainsi décidé que celle-ci serait exercée par Monsieur Pierre ESSIG à compter du 15 février 2006 qui assume depuis cette date les fonctions de directeur général de la Société et dont le mandat social a été renouvelé par le conseil d'administration dans sa séance du 31 juillet 2015.

En date du 4 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. SCAPRIM REIM perçoit une rémunération annuelle de 610 K€ HT.

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 du 1er mai 2017, M. Pierre ESSIG a continué 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 aux termes duquel la mission de gestion financière et administrative rémunérée à 250 K€ HT / an a été résiliée.

21. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Philippe Couturier et Daniel Rigny viennent à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires du 14 septembre 2018. Il est proposé à ladite assemblée de les renouveler pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2021.

Messieurs Philippe Couturier et Daniel Rigny ont d'ores et déjà accepté le renouvellement de leur mandat.

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 14 septembre 2018 de nommer, en qualité d'administrateur, la société REOF Holding S.à r.l., actionnaire majoritaire de la Société, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2021.

La société REOF Holding a déjà fait savoir par avance qu'elle acceptait les fonctions d'administrateurs et n'était frappée d'aucune incompatibilité susceptible de lui en interdire l'exercice. Elle sera représentée par sa gérante, Madame Claude Lutz.

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 14 septembre 2018 de mettre fin au mandat d'administrateur de Madame Anne Genot avec effet à compter de ladite assemblée. Madame Anne Genot, qui était notamment présidente de Scaprim Asset Management (cf. § 15 Transactions avec les Parties Liées) avait été nommée administrateur de la Société le 31 juillet 2015 dans le cadre de la prise de contrôle de la Société par le groupe TwentyTwo Real Estate. Madame Anne Genot a quitté le groupe TwentyTwo Real Estate et a été révoquée de ses mandats sociaux dans le groupe Scaprim.

22. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

22.1 Informations générales

Conformément à l'article L. 225-102-1 du code de commerce, le présent Rapport rend compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés à chaque mandataire social durant l'exercice écoulé, tant par la société elle-même que par les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce. Il doit également comprendre la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice. Ces informations sont contenues dans le tableau ci-après.

INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

(Tableau établi en application de l'article L. 225-102-1 du code du commerce)

Mandataires sociaux :	Mandats	
	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Philippe COUTURIER Président du conseil d'administration	SAS Scaprim	Président
	SAS Scaprim Asset Management	Président
	SAS Scaprim Project Management	Représentant de Scaprim Asset Management agissant en qualité de Président
	SAS Scaprim Property Management	Président
	SAS Pierre Conseil	Représentant de Scaprim Property Management agissant en qualité de Président
	SASPowerhouse Habitat	Directeur général
	SAS Société des Agents Nucléaires Français (S.A.F.R.A.N)	Directeur général
	Express Habitat	Président
	SCI Corelog Miramas	Gérant
	SCI Corelog St Cyr en Val	Gérant
	SCI Corelog St Etienne	Gérant
	SCI Corelog Maurepas	Gérant
	SCI Corelog Arpajon	Gérant
	SCI Corelog Vatry	Gérant
	Roma 18 S.à.r.l (Luxembourg)	Gérant
Daniel RIGNY	Twentytwo Invest Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	Twentytwo Real Estate Partners Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	Powerhouse Management s.a. (Luxembourg)	Administrateur
	Powerhouse Co-Invest Management s.a. (Luxembourg)	Administrateur
	Spark Invest S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	Scaprim Lux S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	Twentytwo Credit I S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	Twentytwo Group Holding S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	Twentytwo Capital Lux S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
REOF Management S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur	
Julie DUVMIER Administrateur	Néant	
Anne GENOT Administrateur	Néant	
Iosif BAKALEYNIK Administrateur	Züblin Immobilien Holding AG (Suisse)	Président Directeur Général
	Renova US Holding Ltd (USA)	Président du Conseil de surveillance
	International Taxand Investment Center (ITIC) (USA)	Administrateur
Muriel AUBRY Administrateur	lcônes	Président Directeur Général
	Immobilière Dassault	Membre du Conseil de surveillance
Alexandre GRUCA Administrateur	Belvinc Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	Joivy Ltd (Royaume Uni)	Administrateur et Secrétaire Général

22.2 Informations présentées en application de la loi 2008-649 du 3 juillet 2008 et des recommandations AFEP/MEDEF de juin 2013**22.2.1 Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant et/ou mandataire social**

En K€	31.03.18	31.03.17
M. Philippe Couturier, Président		
Rémunération due au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Sous-total	-	-
M. Pierre Essig, Directeur général		
Rémunération due au titre de l'exercice	20,0	240,0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Sous-total	20,0	240,0
Total	20,0	240,0

22.2.2 Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social soumis à l'avis consultatif ex post de l'assemblée générale annuelle du 7 juillet 2017

En K€	Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.18		Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.17	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M.Philippe Couturier, Président				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
M.Pierre Essig, Directeur général				
Rémunération fixe	20,0	20,0	240,0	240,0
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	20,0	20,0	240,0	240,0
Total	20,0	20,0	240,0	240,0

Les avantages en nature de M. Pierre Essig correspondent à la prise en charge par la Société de la prime d'assurance annuelle « Garantie Sociale des Dirigeants et Chefs d'Entreprise ».

22.2.3 Critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale de chaque dirigeant mandataire social soumis à l'avis consultatif ex ante de l'assemblée générale annuelle du 7 juillet 2017

En application de l'article L. 225-100 du code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre des principes et critères décrits à l'annexe 4 page 67 du présent rapport et concernant Messieurs Philippe Couturier et Pierre Essig, seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2018.

22.2.4 Tableau sur les jetons de présence

En K€ (montants nets)	Jetons de présence versés au cours de l'exercice clos		Autre Rémunération perçue		Nature
	31.03.18	31.03.17	31.03.18	31.03.17	
Membres du conseil					
M. Philippe Couturier	-	-	-	-	
M. Daniel Rigny	-	-	-	-	
Mme Anne Genot	-	-	-	-	
M. Alexandre Gruca	12,0	10,0	-	-	
Mme Muriel Aubry	10,0	8,0	-	30,0	Mission suivi rénovation Think
M. Iosif Bakaleynik	12,0	10,0	-	-	
Total	34,0	28,0	-	30,0	

22.2.5 Tableau sur les options de souscription d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Néant

22.2.6 Tableau sur les options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Néant

22.2.7 Tableau sur les options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant

22.2.8 Tableau sur les actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Néant

22.2.9 Tableau sur les actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Néant

22.2.10 Informations sur les mandataires sociaux dirigeants

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de Travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnité relative à une clause de non concurrence
Philippe Couturier Président	Non	Non	Non	Non
Pierre Essig Directeur général	Non	Non	Non	Non

23. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX ACQUISITIONS D'ACTIONS DE LA SOCIETE FAITES AU BENEFICE DES SALARIES

Pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018, aucune acquisition d'actions de la Société au bénéfice des salariés n'a été réalisée.

24. CAPITAL SOCIAL – ACTIONS DE LA SOCIETE

Au 31 mars 2018, le capital social de la Société est fixé à la somme de 30 621 698,80 €. Il est divisé en 19 884 220 actions de 1,54 € de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

24.1 Actionnariat

Au 31 mars 2018, l'actionnariat de la Société se répartit comme suit :

Actions	31.03.18		31.03.17		31.03.16	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Base non diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	11 287 463	56,77%	8 631 213	50,10%	8 631 213	50,10%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Züblin Immobilien Holding AG (1)	5 765 375	28,99%	5 765 375	33,47%	5 765 375	33,47%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants (2)	29 377	0,15%	29 367	0,17%	29 357	0,17%
Autocontrôle (3)	32 271	0,16%	30 469	0,18%	52 787	0,31%
Public	2 769 734	13,93%	2 771 546	16,09%	2 749 238	15,96%
Total	19 884 220	100,00%	17 227 970	100,00%	17 227 970	100,00%
Base diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	11 287 463	33,79%	11 287 463	33,79%	11 287 463	33,79%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%
Groupe Züblin (1)	5 765 375	17,26%	5 765 375	17,26%	5 765 375	17,26%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants (2)	29 377	0,09%	29 367	0,09%	29 357	0,09%
Autocontrôle (3)	32 271	0,10%	30 469	0,09%	52 787	0,16%
Public	2 769 734	8,29%	2 771 546	8,30%	2 749 238	8,23%
Total (4)	33 406 578	100,00%	33 406 578	100,00%	33 406 578	100,00%
Droits de votes						
Base non diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	11 287 463	56,86%	8 631 213	50,19%	8 631 213	50,25%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Groupe Züblin (1)	5 765 375	29,04%	5 765 375	33,52%	5 765 375	33,57%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants (2)	29 377	0,15%	29 367	0,17%	29 357	0,17%
Public	2 769 734	13,95%	2 771 546	16,12%	2 749 238	16,01%
Total	19 851 949	100,00%	17 197 501	100,00%	17 175 183	100,00%
Base diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	11 287 463	33,82%	11 287 463	33,82%	11 287 463	33,84%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	13 522 358	40,52%	13 522 358	40,52%	13 522 358	40,54%
Groupe Züblin (1)	5 765 375	17,27%	5 765 375	17,27%	5 765 375	17,29%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants (2)	29 377	0,09%	29 367	0,09%	29 357	0,09%
Public	2 769 734	8,30%	2 771 546	8,30%	2 749 238	8,24%
Total (4)	33 374 307	100,00%	33 376 109	100,00%	33 353 791	100,00%

Cf. paragraphes 3.4.1 et 3.4.5 du présent rapport

M. Pierre Essig, directeur général de la Société, détient au 31 mars 2018 29 307 actions de la Société. Les 70 autres actions sont détenues par les 7 administrateurs de la Société.

Les 32 271 actions d'auto-contrôle sont détenues par la Société au titre du contrat d'animation du cours de bourse confié à Natixis.

Pour l'analyse du nombre d'actions dilués, voir paragraphes 24.2 (OCA)

24.2 OCA

En date du 31 juillet 2015, 13 522 358 obligations convertibles en actions (OCA) d'une valeur nominale de 1,54 € ont été émises pour une durée de 5 ans. Chaque obligation est convertible en 1 action de la Société de 1,54 € de valeur nominale. La totalité des OCA est détenue par la société TwentyTwo Credit I S.à r.l.

24.3 Actions Officiis Properties

Entre le 1^{er} avril 2017 et le 31 mars 2018, 926 133 titres Officiis Properties ont été échangés (690 226 pour l'exercice précédent), soit un volume journalier moyen de 3 661 titres (2 655 pour l'exercice précédent).

Les cours de l'action ont été, au plus bas de 0,86 € le 27 avril 2017 et le 19 mai 2017, et au plus haut de 1,34 € le 12 février 2018. Le cours de clôture du 29 mars 2018 (dernier jour ouvré de l'exercice) est de 1,30 €.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En €	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2018
Capital en fin d'exercice					
Capital social appelé, versé	17 054 714,25	17 054 714,25	26 531 073,80	26 531 073,80	30 621 698,80
Capital social appelé, non versé					
Nombre d'actions ordinaires	9 745 551	9 745 551	17 227 970	17 227 970	19 884 220

Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (H.T.)	9 632 645	8 089 139	6 589 929	7 334 422	7 849 516
Résultat avant impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	3 582 464	- 1 828 563	- 7 154 009	- 7 296 024	- 1 614 531
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 13 362 383	- 65 505 977	- 14 179 076	5 749 880	21 780 068
Résultat distribué					

Résultat par action					
Résultat avant impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	0,37	- 0,19	- 0,42	- 0,42	- 0,08
Résultat après impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 1,37	- 6,72	- 0,82	0,33	1,10
Dividende attribué	-	-	-	-	-

Personnel					
Effectif moyen des salariés ¹	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées en charges sociales	-	17 037	111 434	106 237	- 26 975

¹ Hors mandat social du directeur général

ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2018

Immeuble	Localisation	Date d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Principal locataire	Loyers annualisés (K€) (1)	Valeur d'expertise 31.03.2018 (droits inclus) (K€)	Valeur d'expertise 31.03.2017 (droits inclus) (K€)	Rendement locatif (%) (2)	Surface de bureaux louable (m²)	Archives et locaux techniques louables (m²)	Surface utile louable (m²)	Parkings	Vacance (m²)	Taux de vacance physique (%) (3)
Newtime	Neuilly-sur-Seine	01.07.2002	1971	2014	Orangina	7 846	177 790	154 390	4,4%	15 472	200	15 672	446	3 616	23,1%
Think	Neuilly-sur-Seine	01.07.2002	1976	2017	Mc Cann	3 341	63 900	33 250	N/A	6 648	23	6 671	174	6 671	100,0%
Imagine	Neuilly-sur-Seine	19.03.2007	1978	2013	Hopital Américain de Paris	3 755	80 200	76 250	4,7%	7 611	369	7 980	246	765	9,6%
Magellan	Nanterre	05.10.2007	2001		Faurecia	3 018	33 300	31 550	9,1%	11 174	-	11 174	296	-	0,0%
TOTAL						17 960	355 190	295 440	5,1%	40 905	592	41 497	1 162	11 052	26,6%

- (1) Les loyers annualisés pour l'immeuble Imagine sont présentés en brut (y compris la part couvrant le forfait de charges locatives).
- (2) Le rendement locatif est déterminé sur tout le patrimoine y compris l'immeuble Think qui n'est pas encore en exploitation au 31 mars 2018.
- (3) Le taux de vacance global inclut l'immeuble Think

Pour le détail de l'évolution de la situation locative sur l'exercice ayant conduit à un taux d'occupation physique du patrimoine de 26,6% au 31 mars 2018 voir § 2.3 ci-avant.

ANNEXE 3 : RAPPORT SOCIETAL ET ENVIRONNEMENTAL

Le Groupe est soumis aux dispositions du décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociétales et environnementales dès l'exercice 2012. Tous les éléments communiqués ci-dessous correspondent aux 42 items de cette loi.

INFORMATIONS SOCIETALES	
<i>Nature de l'information</i>	<i>Informations quantitative et/ou qualitatives</i>

Emploi

Effectif total et répartition des salaires par sexe, par âge et par zone géographique	Le Groupe n'emploie aucun salarié au 31 mars 2018.
Embauches et licenciements	Non applicable.
Rémunérations et leur évolution	La masse salariale du Groupe (y compris la rémunération de Monsieur Pierre Essig) s'est élevée à 41 K€ pour l'exercice 2017/2018 contre 437 K€ pour l'exercice précédent.

Organisation du travail

Organisation du temps de travail	Non applicable
Absentéisme	Il n'y a eu aucun jour d'arrêt maladie au cours de l'exercice 2017/2018.

Relations sociales

Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Non applicable
Bilan des accords collectifs	Non applicable

Santé et sécurité

Conditions de santé et de sécurité au travail	Non applicable
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Non applicable
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Le Groupe n'a pas connu de cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle.

Formation

Politiques mises en œuvre en matière de formation	Non applicable
Nombre total d'heures de formation	Il n'y eu aucune heure de formation en 2017/2018, en ligne avec l'exercice précédent.

Egalité de traitement

Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Non applicable
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	100% des actifs immobiliers du Groupe disposent de facilités d'accès pour les personnes handicapées.
Politique de lutte contre les discriminations	Non applicable

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives :

Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Non applicable
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable
A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Politique générale en matière environnementale

<p>Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification</p>	<p>Le Groupe met en œuvre des certifications d'immeubles pour ses opérations de rénovation qui concernent cette année un immeuble (Think) représentant 16 % de la surface des bâtiments.</p> <p>L'immeuble Imagine a obtenu la certification BBC.</p> <p>L'immeuble Newtime a obtenu les certifications HQE rénovation, BBC et BREEAM « Excellent » et vise le label HQE Exploitation.</p>
<p>Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement</p>	<p>Non applicable</p>
<p>Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions</p>	<p>Le Groupe est attentif au respect de toute réglementation. Dans le cadre de leurs rénovations, les immeubles Newtime et Imagine ont été intégralement désamiantés. De même l'immeuble Think a fait l'objet à compter de l'été 2016 d'un désamiantage/déplombage intégral.</p>
<p>Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement</p>	<p>Non applicable</p>

Pollution et gestion des déchets

<p>Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement</p>	<p>Lors des rénovations, ces problématiques sont gérées par le recours à des prestataires de premier plan reconnus dans le domaine (cf la partie sur les sous-traitants).</p>
<p>Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité</p>	<p>Les travaux de rénovation de l'immeuble Think vont se faire en milieu urbain. Le Groupe adaptera les horaires des travaux bruyants afin de limiter la gêne sonore. Un système de communication sera mis en place avec les riverains pendant la durée des travaux de rénovation.</p>

Prévention et gestion des déchets

Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Le Groupe encourage le tri sélectif et le recyclage des déchets auprès de ses locataires en leur recommandant des prestataires de nettoyage équipés pour le tri sélectif mis en place par le Groupe.
Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	Non applicable à l'activité du Groupe

Utilisation durable des ressources

Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	Compte tenu de la localisation des actifs (Paris, Ile de France), la consommation d'eau n'est pas un enjeu majeur.
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Non applicable, la consommation de matières premières pour les travaux de rénovation ou de maintenance n'est pas dans le périmètre d'influence du Groupe. L'activité du Groupe n'entraîne pas de consommation de matières premières autre que celle susvisée.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La réduction des consommations énergétiques des immeubles est un élément important de la stratégie d'exploitation des immeubles du groupe. C'est un des éléments importants des certifications visées sur les projets de rénovation. Le Groupe estime que la consommation d'énergie des immeubles en exploitation au 31 mars 2018 (Newtime, Imagine, Magellan) a été de 7 907 Mwh durant l'exercice 2017/2018. Dans le cadre de la rénovation de l'immeuble Think, la géothermie couvre environ 90% de la production de chaud et de froid de l'immeuble.
Utilisation des sols	Non applicable

Changements climatiques

Rejets de gaz à effet de serre	<p>En cherchant à maîtriser les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage), le Groupe contribue à réduire l'empreinte carbone de ses immeubles. C'est un des éléments importants des certifications visées sur les projets de rénovation.</p> <p>Consommations d'énergie des bâtiments</p> <p>S'agissant des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'électricité, des immeubles en exploitation au 31 mars 2018 (Newtime, Imagine et Magellan), le Groupe estime qu'elles représentent globalement 511 585 Kg CO₂ (<i>méthodologie de calcul proposée par l'ADEME – Scope 2 – année 2016 - Facteur de conversion Kg CO₂/Kwh : 0,0647</i>)</p> <p>Emissions de gaz à effet de serre liées à la construction et à la vie des immeubles :</p> <p>Le Groupe estime que ces émissions annuelles sont d'environ 1,2 million Kg CO₂ (<i>méthodologie de calcul proposée par l'ADEME – Scope 3 – Achat de biens - Immobilier de bureau - Facteur de conversion Kg CO₂/m² SHON : 650, amortissement sur 30 ans</i>).</p>
Adaptation aux conséquences du changement climatique	<p>Pour atténuer les conséquences du changement climatique qui se traduiraient notamment par une hausse des coûts d'exploitation liées à l'augmentation de la consommation des bâtiments en énergie et eau, le Groupe cherche à maîtriser lesdites consommations.</p>

Protection de la biodiversité

<p>Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité</p>	<p>Dans le cadre des projets de rénovation sur l'île de la Jatte, le Groupe a maintenu ou mis en place des espaces verts diversifiés, et des terrasses végétalisées. Ce sera également le cas pour la rénovation de l'immeuble Think où les espaces verts bordant l'immeuble feront l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif.</p> <p>Les essences locales sont privilégiées pour respecter l'identité du lieu où le Groupe est implanté.</p>
--	--

INFORMATIONS SOCIETALES

Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

<p>En matière d'emploi et de développement régional</p>	<p>Le Groupe a recours à l'emploi local de par la nature de son activité (immobilier).</p>
<p>Sur les populations riveraines ou locales</p>	<p>Dans le cadre des bonnes relations locales, le Groupe apporte un soutien actif à la fondation Paul Parquet située à Neuilly-sur-Seine.</p> <p>Il est également un membre bienfaiteur de l'Association des Riverains de l'île de la Jatte.</p> <p>Se référer à la partie sur la prise en compte des nuisances sonores.</p>

Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines

<p>Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations</p>	<p>Relations avec les preneurs :</p> <p>Le Groupe propose à ses locataires (nouveaux ou renouvelés) dans le cadre de la démarche « Bail Vert », la mise en place d'une annexe environnementale ayant pour objet la description des caractéristiques environnementales des locaux loués, de fixer les modalités de détermination des objectifs d'amélioration et les principes d'exploitation des locaux loués pour parvenir à une amélioration de leurs performances environnementales.</p> <p>Les baux signés depuis 2012 sur les immeubles, le sont avec des annexes environnementales, y compris pour des baux < 2 000 m².</p> <p>Autres relations :</p> <p>Les entreprises mandatées par le Groupe dans le cadre de rénovations mettent à disposition des riverains des modes de communication (adresse email, téléphone, etc.) pour recueillir leurs remarques.</p>
<p>Actions de partenariat ou de mécénat</p>	<p>Aucune action réalisée en 2017/2018.</p>

Sous-traitance et fournisseurs

<p>Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux</p>	<p>Le Groupe s'attache à travailler avec des sous-traitants de premier plan qui ont placé au cœur de leur stratégie la préoccupation environnementale (Bouygues, Eiffage, Sogelym Dixence), pour la rénovation des immeubles, comme pour l'exploitation et la maintenance de ces derniers.</p>
<p>Importance de la sous-traitance et de la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale</p>	<p>Le Groupe a introduit une clause « HQE Exploitation » dans ses contrats avec les sous-traitants dans deux immeubles. De même le Groupe introduira une clause « HQE Exploitation » dans les futurs contrats d'exploitation de l'immeuble Think</p>

Loyauté des pratiques

<p>Actions engagées pour prévenir la corruption</p>	<p>Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.</p> <p>En effet, il existe une procédure d'attribution de marché pour un montant au-delà de 20 K€. La société a également mis en place une procédure de double signature pour tout règlement d'un montant supérieur à 20 K€.</p> <p>De même, la mise en place d'un système de délégation permet de diminuer le risque de corruption.</p>
<p>Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs</p>	<p>Mesures prises en matière de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amélioration du confort des utilisateurs en matière de conditions de travail, d'acoustique de conditions sanitaires et techniques ▪ Garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en veillant à ne pas utiliser de matériaux nocifs

Droits de l'Homme

<p>Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme</p>	<p>Non applicable</p>
--	-----------------------

ANNEXE 4 : REMUNERATIONS DU PRESIDENT ET DU DIRECTEUR GENERAL

Les tableaux présentés ci-après exposent les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au président du conseil d'administration et au directeur général.

Ils tiennent compte des modifications apportées aux conditions d'exercice de la direction générale exposées au § 20 du présent rapport.

Pour Monsieur Philippe Couturier, président du conseil d'administration :

Éléments de rémunération	Principes	Critères de détermination
Rémunération fixe	Le président ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat de président du conseil d'administration	N/A
Rémunération variable annuelle	Néant.	N/A
Rémunération exceptionnelle	Néant.	N/A
Jetons de présence	Le président ne perçoit aucun jeton de présence	N/A
Avantages en nature	Néant.	
Régime de retraite complémentaire	Néant.	
Clause de non-concurrence	Néant.	

Monsieur Pierre Essig, directeur général (non administrateur)

Éléments de rémunération	Principes	Critères de détermination
Rémunération fixe	Rémunération octroyée au titre de ses mandats dans le groupe.	Le montant annuel brut de la rémunération fixe a été revu à 20 000 euros au titre de l'exercice 2017/2018.
Rémunération variable annuelle	Néant	N/A
Rémunération exceptionnelle	Néant	N/A
Avantages en nature	Néant	N/A
Régime de retraite	Néant	N/A
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Néant	N/A
Clause de non-concurrence	Néant	N/A

Enfin, il est précisé que Monsieur Pierre Essig ne perçoit pas de jetons de présence ou autre rémunération au titre de ses mandats au sein des sociétés filiales de la Société et ne bénéficie pas d'un mécanisme de rémunération pluri annuelle de long terme (au sens du code AFEP-MEDEF).

ANNEXE 5 : DELEGATIONS CONSENTIES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLEAU RECAPITULANT LES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE CONSENTIES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET LEUR UTILISATION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE CLOS LE 31 MARS 2017

Nature de l'autorisation	Date de l'autorisation	Montant maximal autorisé	Date d'échéance de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
1. Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	AGM 7 juillet 2017	Nombre d'actions que la Société peut racheter :10% du capital social. Prix unitaire maximal d'achat des actions sur le marché : 2 €	7 janvier 2019	1,62%	98,38%
2. Autorisation à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions dans le cadre de l'autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	AGM 7 juillet 2017	10% du capital social.	7 janvier 2019	0,00%	100,00%