

**Officiis Properties**  
Exercice clos le 31 mars 2018

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**AUREALYS**  
8, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris  
S.A.R.L. au capital de € 40.000  
502 510 860 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG et Autres**  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## **Officiis Properties**

Exercice clos le 31 mars 2018

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

A l'Assemblée Générale de la société Officiis Properties,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Officiis Properties relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### **Fondement de l'opinion**

##### **■ Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### **■ Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### ■ Evaluation des actifs immobiliers

Points clés de l'audit	Notre réponse
<p>Au 31 mars 2018, les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de M€ 90,8, soit 34 % de l'actif de la société et comprennent les actifs immobiliers.</p> <p>Comme indiqué dans le paragraphe 2.3.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, les actifs immobiliers, amortis selon la méthode des composants, sont évalués à leur coût d'acquisition, y compris les frais d'acquisition.</p> <p>A la clôture, la société fait appel à un expert indépendant pour évaluer son patrimoine immobilier. Si la valeur hors droits d'un immeuble est significativement inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements, concernant notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché et les budgets des travaux.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de l'évaluation à ces hypothèses.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ apprécier l'indépendance et la compétence de l'expert immobilier ;</li><li>▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la société à l'expert pour l'estimation des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le plan de travaux ;</li><li>▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par l'expert, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;</li><li>▶ nous entretenir avec l'expert et apprécier, en incluant nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;</li><li>▶ examiner le niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur.</li></ul>

## ■ Evaluation des titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, figurant au bilan au 31 mars 2018 pour un montant net de M€ 85,5, représentent un des postes les plus importants du bilan (32 % de l'actif). Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, y compris les frais accessoires.</p> <p>Comme indiqué dans le paragraphe 2.3.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, à la clôture, la valeur nette comptable des titres est comparée à l'actif net réévalué des plus ou moins-values latentes des actifs détenus par la société. Si cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.</p> <p>Compte tenu du montant des titres de participation au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus ou moins-values latentes, nous avons considéré leur évaluation comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ prendre connaissance de la méthode d'évaluation utilisée et des hypothèses sous-jacentes à la valorisation des titres de participation ;</li><li>▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit, et examiner les éventuels ajustements opérés ;</li><li>▶ tester l'exactitude arithmétique des calculs.</li></ul>

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

### ■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

#### ■ **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### ■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Officiis Properties par votre assemblée générale du 27 juillet 2015 pour le cabinet AUREALYS et du 28 juin 2011 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 mars 2018, le cabinet AUREALYS était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans sa septième année.

Le cabinet ERNST & YOUNG Audit était précédemment commissaire aux comptes depuis 2006.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### ■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### ■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

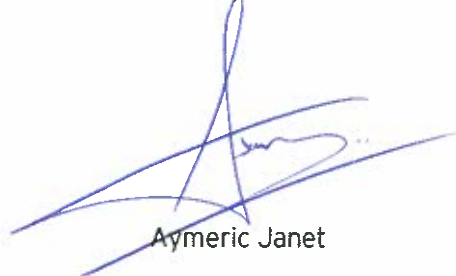
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 30 juillet 2018

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS



Aymeric Janet

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Philippe Bertin



# **Officiis Properties**

**SA au capital de 30 621 699€  
52 B rue de la Bienfaisance  
75 008 PARIS**

---

**Comptes annuels au 31 mars 2018**



ACTIF		Exercice N 31/03/2018			Exercice N-1	Ecart N/N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISE	<b>Immobilisations incorporelles</b>						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	3 354	3 354	-	-		
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	<b>Immobilisations corporelles</b>						
	Terrains	61 192 950	16 044 481	45 148 469	48 350 211	- 3 201 742	-6,62%
	Constructions	108 232 401	63 040 725	45 191 676	56 247 753	- 11 056 077	-19,66%
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	324 001	143 118	180 883	150 521	30 363	20,17%
	Immobilisations en cours	320 830		320 830	1 249	319 581	NS
	Avances et acomptes						
<b>Immobilisations Financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	107 533 310	22 540 660	84 992 650	12 225 811	72 766 839	595,19%	
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts	77 894 378		77 894 378	69 210 082	8 684 296	12,55%	
Autres immobilisations financières	99 430		99 430	91 946	7 483	8,14%	
<b>Total II</b>	<b>355 600 654</b>	<b>101 772 337</b>	<b>253 828 317</b>	<b>186 277 573</b>	<b>67 550 744</b>	<b>36,26%</b>	
ACTIF CIRCUIANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnement						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	<b>Créances (3)</b>						
	Clients et comptes rattachés	559 245	10 173	549 072	552 263	- 3 191	-0,58%
	Autres créances	1 378 143		1 378 143	36 207 020	- 34 828 877	-96,19%
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	7 290 719		7 290 719	5 602 183	1 688 536	30,14%	
Charges constatées d'avance (3)	685 308		685 308	836 654	- 151 345	-18,09%	
<b>Total III</b>	<b>9 913 415</b>	<b>10 173</b>	<b>9 903 242</b>	<b>43 198 121</b>	<b>- 33 294 878</b>	<b>-77,07%</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	1 165 555		1 165 555	1 679 480	- 513 925	-30,60%
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
<b>Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>366 679 625</b>	<b>101 782 510</b>	<b>264 897 115</b>	<b>231 155 175</b>	<b>33 741 941</b>	<b>14,60%</b>	

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

8 783 726

69 302 028

31 752 733

PASSIF		Exercice N 31/03/2018	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
				Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (dont versé : 30 621 699)	30 621 699	26 531 074	4 090 625	15,42%
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 479 375	70 000	31 409 375	NS
	Ecarts de réévaluation				
	<b>Réserves</b>				
	Réserve légale	111 759	111 759		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées		919 306	- 919 306	-100,00%
	Autres réserves				
	Report à Nouveau	- 52 893 869	- 58 643 748	5 749 880	9,80%
	<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>21 780 068</b>	<b>5 749 880</b>	<b>16 030 189</b>	<b>278,79%</b>
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>TOTAL I</b>	<b>31 099 032</b>	<b>- 25 261 730</b>	<b>56 360 762</b>	<b>223,11%</b>	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
<b>TOTAL II</b>					
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques	12 880	127 823	- 114 943	-89,92%
	Provisions pour charges				
<b>TOTAL III</b>	<b>12 880</b>	<b>127 823</b>	<b>- 114 943</b>		
<b>DETTES (1)</b>	<b>Dettes financières</b>				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires	25 908 032	61 290 186	- 35 382 154	-57,73%
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	53 255 450	62 718 403	- 9 462 953	-15,09%
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	153 252 575	129 750 928	23 501 647	18,11%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	<b>Dettes d'exploitation</b>				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	576 674	434 881	141 793	32,61%
	Dettes fiscales et sociales	253 363	544 142	- 290 779	-53,44%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	539 108	1 536 459	- 997 350	-64,91%	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)		14 083	- 14 083	-100,00%
	<b>Total IV</b>	<b>233 785 203</b>	<b>256 289 081</b>	<b>- 22 503 878</b>	<b>-8,78%</b>
	Ecarts de conversion passif (V)				
<b>Total GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>264 897 115</b>	<b>231 155 175</b>	<b>33 741 941</b>	<b>14,60%</b>

(1) Dettes et produits constatées d'avance à moins d'un an      11 631 737      40 176 776

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2018	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 849 516	7 334 422	515 094	7,02%
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	<b>7 849 516</b>	<b>7 334 422</b>	<b>515 094</b>	<b>7,02%</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges		7 541 960	- 7 541 960	-100,00%
Autres produits	320	174	493	284,25%
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>7 849 836</b>	<b>14 876 209</b>	<b>- 7 026 373</b>	<b>-47,23%</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *	4 483 845	4 575 720	- 91 875	-2,01%
Impôts, taxes et versements assimilés	532 706	762 948	- 230 241	-30,18%
Salaires et traitements	20 000	236 597	- 216 597	-91,55%
Charges sociales	26 975	106 237	- 133 212	-125,39%
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	3 443 110	3 932 111	- 489 001	-12,44%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations		9 194 173	- 9 194 173	-100,00%
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges	48 002	95 902	- 47 900	-49,95%
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>8 500 687</b>	<b>18 903 687</b>	<b>- 10 402 999</b>	<b>-55,03%</b>
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>- 650 851</b>	<b>- 4 027 478</b>	<b>3 376 628</b>	<b>83,84%</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	10 390 171	7 789 635	2 600 536	33,38%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	27 079 471	19 658 968	7 420 503	37,75%
Différences positives de change (3)	10		10	100,00%
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>37 469 652</b>	<b>27 448 602</b>	<b>10 021 049</b>	<b>36,51%</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	356 705	382 988	26 283	-6,86%
Intérêts et charges assimilées (4)	22 751 072	17 353 156	5 397 916	31,11%
Différence négative de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL VI</b>	<b>23 107 777</b>	<b>17 736 144</b>	<b>5 371 633</b>	<b>30,29%</b>
<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>14 361 874</b>	<b>9 712 458</b>	<b>4 649 416</b>	<b>47,87%</b>
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>13 711 023</b>	<b>5 684 980</b>	<b>8 026 043</b>	<b>141,18%</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 559	34 009	25 451	-74,83%
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 007 900	819	19 007 081	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 405 874	817 855	588 019	71,90%
<b>TOTAL VII</b>	<b>20 422 333</b>	<b>852 684</b>	<b>19 569 649</b>	<b>NS</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	66 246	1 692	64 554	NS
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 996 111	31 763	11 027 874	NS
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 290 931	817 855	473 076	57,84%
<b>TOTAL VIII</b>	<b>12 353 288</b>	<b>787 784</b>	<b>11 565 503</b>	<b>NS</b>
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>8 069 045</b>	<b>64 899</b>	<b>8 004 146</b>	<b>NS</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>65 741 821</b>	<b>43 177 495</b>	<b>22 564 326</b>	<b>52,26%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>43 961 752</b>	<b>37 427 615</b>	<b>6 534 137</b>	<b>17,46%</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>21 780 068</b>	<b>5 749 880</b>	<b>16 030 189</b>	<b>278,79%</b>

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

(3) Dont produits concernant les entreprises liées 10 390 171 27 425 130  
(4) Dont charges concernant les entreprises liées 21 056 743 13 150 939

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 265 397 115 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 7 849 516 € et dégageant un bénéfice de 21 780 068 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mars 2018.

## **1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

---

L'exercice clos au 31 mars 2018 a été marqué principalement par les faits suivants :

### **1.1 Gestion Patrimoniale et locative**

#### ***Immeuble Salengro***

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€.

#### ***Immeuble Magellan***

En date du 6 décembre 2017, la société Faurecia a notifié à la Société son intention d'exercer sa faculté de résiliation triennale de son bail au 30 juin 2018.

#### ***Immeuble Imagine***

Le locataire Selni a quitté ses locaux (129 m<sup>2</sup>) à la fin de l'année 2017. Ils ont été repris par la société Prostrakan, déjà locataire de cet immeuble

En date du 2 novembre 2017, la Société et BLI ont signé un protocole d'accord transactionnel mettant fin à leur litige. L'indemnité versée par la Société à BLI s'élève à 70,6 K€. La provision de 115 K€ qui avait été inscrite dans les comptes de l'exercice précédent a été reprise.

En date du 6 février 2018, la Société a annoncé sa décision de lancer un processus compétitif pour la cession de cet immeuble ainsi que celles de ceux détenus par sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1.

### **1.2 Gestion Financière**

#### ***Avance d'actionnaire***

La société REOF Holding S.à r.l. (« **REOF** »), principal actionnaire de la Société a signé avec celle-ci un avenant au prêt d'actionnaire le 31 juillet 2017. L'avance d'actionnaire qui était d'un montant initial de 9,5 M€ a été portée à 12,6 M€. Tous les autres termes du contrat sont restés inchangés.

Ce prêt d'actionnaire a été cédé le 28 décembre 2017 par REOF à la société TwentyTwo Credit I S.à r.l (« **TTC1** »). En conséquence, au 31 mars 2018, il n'y a plus de prêt d'actionnaire consenti par REOF à la Société et l'encours des prêts non-bancaires consentis par TTC1 à la Société est de 152,2 m€ (intérêts et commissions inclus).

#### ***Obligations remboursables en actions***

Les 2.500 obligations remboursables en actions émises le 7 août 2007 par la Société, intégralement détenues par REOF sont arrivées à échéance le 7 août 2017. Le principal des obligations a été remboursé par l'émission de 2.656.250 actions nouvellement créées de la Société. Les intérêts sur ces obligations remboursable en actions ont été payés à REOF par une augmentation de son avance actionnaire, sous forme d'une compensation de créance. Par suite, à compter de cette date, REOF détient 56,8% des actions et droits de vote de la Société contre 50,1% précédemment.



***Restructuration des fonds propres de Officiis Properties 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.

***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€.

**1.3 Organisation de la direction générale**

En date du 04 mai 2017 la Société a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM avec effet rétroactif au 1er mai 2017. 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 1<sup>er</sup> 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 et sa rémunération de 250 K€ HT ont été résiliées.

## **2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION**

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

### **2.1 Principes comptables**

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

Les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de la continuité d'exploitation.

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et modifié par le règlement de l'ANC N°2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel du 29 décembre 2016

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

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

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

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

### **2.2 Permanence des méthodes :**

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

### **2.3 Méthodes d'évaluation**

#### ***2.3.1 Immobilisations incorporelles***

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

#### ***2.3.2 Immobilisations corporelles***

##### **Evaluation**

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

##### **Amortissement**

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

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



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

### Sortie

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

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

### Valorisation des actifs

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

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

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

#### *Approche par capitalisation des loyers nets*

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

#### *Approche par actualisation des cash-flows*

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

Les hypothèses de calcul suivantes sont retenues dans la valorisation :

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

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

### **2.3.3 Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont composées comme suit :

#### Titres de participations

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

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

- Officiis Properties Paris Ouest 1 : 107.033 K€ dont 677 K€ relatifs aux frais d'acquisition
- Officiis Properties Asset Management : 500 K€, sans frais d'acquisition.

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

#### Actions Propres et contrat de liquidité

Depuis le 11 juin 2012, la Société a confié à Natixis la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. A la clôture, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 32.271 actions Officiis Properties et 58.461,51 €.

#### Dépôts de garantie

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

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

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

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

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

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

### **2.3.5 Créances clients et autres créances d'exploitation**

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

**2.3.6 Créances et dettes en monnaies étrangères**

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

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

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

**2.3.7 Provisions pour risques et charges**

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

**2.3.8 Emprunts et dettes financières diverses**

Les emprunts et dettes financières diverses s'élèvent à 153.253 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- Dépôts de garantie versés par les locataires à hauteur de 1.028 K€ ;
- Dettes financières auprès de TTC1 à hauteur de 141.371 K€ en principal et 10.087 K€ en intérêts courus ;

### 3. NOTES ET COMMENTAIRES

#### 3.1 Notes sur le bilan

##### NOTE 1 – Immobilisations

Nature des immobilisations	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 354			3 354
Terrains	64 394 692		3 201 742	61 192 950
Constructions	119 167 479		10 935 078	108 232 401
Installations techniques, matériel et outillage industriels	165 027	14 626		179 653
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	107 315	37 033		144 348
Immobilisations corporelles en cours	1 249	319 581		320 830
Autres participations	61 845 942	45 687 368		107 533 310
Prêts, autres immobilisations financières	69 302 029	8 691 779		77 993 808
<b>Total BRUT</b>	<b>314 987 087</b>	<b>54 750 387</b>	<b>14 136 820</b>	<b>355 600 654</b>

##### NOTE 2 – Amortissements

Nature des amortissements	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	3 354			3 354
Construction sur sol propre	37 482 780	1 411 930		38 894 710
Installation générales agencements	31 190	16 197	0	47 387
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	90 631	5 098	0	95 729
Provisions pour dépréciation				
<b>Total amortissements</b>	<b>37 607 955</b>	<b>1 433 225</b>	<b>0</b>	<b>39 041 180</b>

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Construction sur sol propre	1 411 930			
Installation techniques matériel outillage industriel	16 197			
Matériel de bureau informatique mobilier	5 098			
<b>Total amortissements</b>	<b>1 433 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Montant de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercice	1 679 480		513 925	1 165 555
<b>Total amortissements</b>	<b>1 679 480</b>	<b>0</b>	<b>513 925</b>	<b>1 165 555</b>

**NOTE 3 - Provisions**

Provisions pour risques et charges	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Provisions pour litiges	127 823		114 943	12 880
<b>Total</b>	<b>127 823</b>	<b>0</b>	<b>114 943</b>	<b>12 880</b>

Provisions pour dépréciations	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Sur immobilisations corporelles	41 481 427		1 290 931	40 190 496
Sur titres de participations	49 620 131		27 079 471	22 540 660
Sur les comptes courants	0			0
Autres dépréciations	0			0
Clients douteux	10 173			10 173
<b>Total provisions</b>	<b>91 111 731</b>	<b>0</b>	<b>28 370 402</b>	<b>62 741 329</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		0	1 405 874	
financières		0	27 079 471	

**NOTE 4 - Etat des échéances des créances**

Etat des Créances	Échéances		
	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	77 894 378	8 684 296	69 210 082
Autres immobilisations financières	99 430	99 430	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs avances et acomptes	15 910	15 910	
Créances clients	549 072	549 072	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Taxe sur la valeur ajoutée	226 344	226 344	
Groupe & associés	53 683	53 680	3
Débiteurs divers	1 082 207	1 082 207	
Charges constatées d'avance	685 308	685 308	
<b>Totaux</b>	<b>80 606 332</b>	<b>11 396 247</b>	<b>69 210 085</b>
Montant des prêts accordés au cours de l'exercice	10 700 000		
Montant des remboursements obtenus au cours de l'exercice			

**NOTE 5 - Etat des échéances des autres dettes**

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	25 908 032		25 908 032	
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	53 255 450	29 701 362	23 554 088	
Emprunts et dettes financières diverses	153 252 575	10 077 141	143 008 929	166 505
Fournisseurs et comptes rattachés	576 674	576 674		
Personnel et comptes rattachés	24 525	24 525		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	23 266	23 266		
Taxe sur la valeur ajoutée	94 080	94 080		
Autres impôts taxes et assimilés	111 491	111 491		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Groupe & associés				
Autres dettes	539 108	539 108		
Produits constatés d'avance				
<b>Totaux</b>	<b>233 785 201</b>	<b>41 147 647</b>	<b>192 471 049</b>	<b>166 505</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 597 616			
Emprunts remboursés au cours d'exercice	47 102 884			

**NOTE 6 - Capital social**

	En début d'exercice	Reduction de capital d'actions	Emissions d'actions	Prime d'émission d'action	En fin d'exercice
Nombre d'actions	17 227 970		2 656 250		19 884 220
Capital en euros	26 531 074		4 090 625		30 621 699

A la clôture de l'exercice, le capital social est composé de 19 884 220 actions d'une valeur nominale de 1,54€, d'où un capital social de 30 621 699 €.

**NOTE 7 – Variation des capitaux propres**

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

Rubriques des capitaux propres	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Capital social	26 531 073	4 090 626		30 621 699
Prime d'émission d'action		31 409 375		31 409 375
Bons de souscription d'action	70 000			70 000
Réserve légale	111 759			111 759
Réserve indisponible ORA	919 306		-919 306	
Autres réserves				
Report à nouveau	-58 643 748	5 749 879		-52 893 869
Résultat de l'exercice	5 749 880	21 780 068	-5 749 880	21 780 068
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>Totaux</b>	<b>-25 261 729</b>	<b>63 029 948</b>	<b>-6 669 186</b>	<b>31 099 032</b>

**NOTE 8 - Produits à recevoir**

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur immobilisations financières	8 684 296	6 568 626
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés	447 678	522 332
Etat, produits à recevoir		
Organismes sociaux, produits à recevoir		
Débiteurs divers, produits à recevoir	0	1 528 763
Intérêts courus sur disponibilités		
<b>Totaux</b>	<b>9 131 974</b>	<b>8 619 721</b>

**NOTE 9 - Charges à payer**

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice Précédent
Autres emprunts obligataires	1392 991	1761478
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	185 450	218 403
Emprunts et dettes financières diverses	10 087 000	8 327 806
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	454 454	351030
Clients avoirs à émettre	79 253	79 252
Dettes fiscales et sociales	186 804	289 326
Créditeurs diverses	0	72 592
Autres dettes	88 798	164 233
<b>Totaux</b>	<b>12 474 750</b>	<b>11 264 120</b>

**NOTE 10 - Charges constatées d'avance**

Nature des charges constatées d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	685 308
<b>Totaux</b>	<b>685 308</b>

**NOTE 11 - Produits constatés d'avance**

Nature des produits constatés d'avance	Exploitation
Produits d'exploitation	0
<b>Totaux</b>	<b>0</b>

**NOTE 12 – Charges à répartir sur plusieurs exercices**

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	1 165 555	20%



Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires souscrits ont été activés pour un montant global de 1.593.786 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans. Leur solde net au 31 mars 2018 est de 744 K€.

Les frais d'émissions liés à l'emprunt bancaire TTC1 souscrit ont été activés pour un montant global de 602.604 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans. Leur solde net au 31 mars 2018 est de 367 K€.

Le solde du compte (54 K€) correspond à la fraction activée et non encore amortie des frais d'émission de l'obligation convertible en actions de la Société émise le 31 juillet 2015.

### NOTE 13 – Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations	107 533 310		
Dépréciation des participations	-22 540 660		
Prêts	77 894 378		
Clients, factures à émettre	0		
Autres créances	0		
Charges constatées d'avance	0		
Emprunts et dettes financières diverses			
Fournisseurs, factures non parvenues	0		

Les comptes de l'exercice font apparaître au passif du bilan de la Société (i) des emprunts non-bancaires consentis par TTC1 pour un encours global de 141.370.907 € en principal et 10.087.000 € en intérêts et commissions courus, et 766 191 € d'intérêts capitalisés, (ii) un emprunt obligataire convertible en actions de la Société d'un montant de 24.515.041 € en principal et intérêts capitalisés et 1.392.991 € en intérêts courus. Cette obligation convertible a été entièrement souscrite par TTC1.

La Société et TTC1 n'ont aucun lien capitalistique, ni ne font partie d'un même groupe, elles ont un administrateur commun.

### 3.2 Notes sur le compte de résultat

#### NOTE 14 - Chiffre d'affaires

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

Répartition par secteur géographique	France
Paris ouest	7 265 862
Marseille	583 654
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 849 516</b>

#### NOTE 15 – Effectif moyen

La Société n'emploie aucun salarié.

La Société a supporté la rémunération du mandat social du directeur général et les charges sociales y afférentes pour le mois d'avril 2017 (cf. § 1.3 Organisation de la direction générale ci-avant)

**NOTE 16 – Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

	Charges financières	Produits financiers
Total	23 107 777	37 469 652
dont entreprises liées	21 056 743	

Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2018, la Société a perçu un montant de 10.390.171 € de produits financiers constitués par les intérêts sur le prêt et les avances consentis à sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1.

La société a constaté en charge des intérêts sur :

- Les prêts consentis par TTC1 pour 17.605.361 € ;
- Les prêts consentis par TTC1 pour 1.155.226 € ;
- Les obligations remboursables en actions de la Société détenues par REOF pour 266.495 € ;
- Les obligations convertibles en actions de la Société détenues par TTC1 pour 2.029.661 €.

**NOTE 17 – Dettes garanties par des sûretés réelles**

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	53 070 000
Total	53 070 000

**NOTE 18 – Régime fiscal**

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

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

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

**NOTE 19 – Produits et charges exceptionnels**

Produits exceptionnels	Montant
Reprises sur provisions	1 405 874
Produits sur actions propres	7 900
Produits sur exercices antérieurs	2 694
Produit sur créance irrécouvrable	5 865
Produit net des éléments d'actifs cédés	19 000 000
<b>Totaux</b>	<b>20 422 333</b>

Charges exceptionnelles	Montant
Autres charges exceptionnelles	
Valeur comptable d'éléments d'actifs cédés	10 996 111
Pénalité	-4 378
Litige BLI	70 624
Amortissement exceptionnel	1 290 931
Mali sur actions propres	
<b>Totaux</b>	<b>12 353 288</b>

**NOTE 20 – Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 120.162 €. Il se décompose comme suit entre les cabinets EY, Aurealys.

EY	Aurealys
93 368	26 794

## NOTE 21 – Liste des filiales et participations

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
Filiales détenues à + de 50%										
- Officiis Properties Paris Ouest 1	9 595 669	-780 073	100	107 033 310	84 992 650			3 814 257	-16 979 723	
- Officiis Properties Asset Management	500 000	-380 863	100	500 000					-15 842	0
Filiales détenues entre 10% et 50%										

Les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date 31/03/2018 pour la SAS Officiis Properties Paris Ouest et la SAS Officiis Properties Asset Management.

#### 4. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS ET DE GARANTIE

##### 4.1 Engagements au titre des emprunts bancaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1000m<sup>2</sup> sont conclus pour une durée ferme minimum de 6 ans

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

##### Remboursements obligatoires :

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

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

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

Au 31 mars 2018, la Société respecte tous les engagements pris aux termes de l'emprunt bancaire Helaba.

**4.2 Engagements locatifs reçus**

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 31 mars 2018, ces engagements se présentent de la façon suivante :

Exercice	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total	Franchise restante K€
2018/2019	4 773	35%	6 434	19%	393
2019/2020	3 630	26%	6 316	19%	295
2020/2021	1 809	13%	5 816	17%	125
2021/2022	994	7%	3 833	11%	124
2022/2023	994	7%	3 123	9%	2
2023/2024	994	7%	2 912	9%	0
2024/2025	565	4%	2 159	6%	0
2025/2026	0	0%	1 333	4%	0
2026+		0%	1 559	5%	0
	13 757	100%	33 484	100%	939

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2018 à 916 K€.

## **5. INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES**

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

### **5.1 Emprunt participatif avec Officiis Properties Paris Ouest 1**

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

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

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

Une enveloppe de 48 M€ a été initialement mise à disposition d'Officiis Properties Paris Ouest 1, elle a été entièrement utilisée.

Comme indiqué au § 1.2 ci-avant, cet emprunt a été prorogé jusqu'au 31 juillet 2020 et son taux d'intérêts annuel a été fixé à 14% à compter du 16 juillet 2017.

L'encours de ce prêt au 31 mars 2018 est de 69,2 M€ (y compris les intérêts capitalisés), les intérêts courus sont de 8,7 M€.

### **5.2 Contrat d'asset management avec Scaprim Asset Management**

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

Le contrat prévoit une rémunération annuelle équivalente à 0,4% de la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement. Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2018, la Société a versé 457 K€ HT à Scaprim Asset Management au titre de ce contrat.

### **5.3 Contrat de gestion locative et technique avec Scaprim Property Management**

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015 (immeubles de la région parisienne) et du 1<sup>er</sup> janvier 2016 (immeuble de Marseille), la gestion locative et technique des actifs immobiliers de la Société a été confiée à Scaprim Property Management, filiale du groupe Scaprim Services, La rémunération annuelle était de 162 K€ HT jusqu'à la cession de l'immeuble Salengro à Marseille, elle est de 112 K€ depuis.

### **5.4 Convention de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative avec Scaprim Reim**

En date du 04 mai 2017 la Société a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> 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 (cf. § 1.3 ci-avant). Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2018, la Société a versé 559 K€ à SCAPRIM REIM.



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

Comme indiqué précédemment la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l détient des prêts non-bancaires contractés par la Société (141,4 M€ en principal au 31.03.18) ainsi que la totalité les obligations convertibles en actions de la Société émises le 31 juillet 2015. Monsieur Daniel Rigny est administrateur commun de cette société et de la Société.

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

La société REOF Holding S.à.r.l détient 56,8% du capital et des droits de vote de la Société. Cette société est indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny qui est administrateur de la Société.

## **6. AUTRES INFORMATIONS**

---

### **6.1 Rémunération des administrateurs**

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 7 juillet 2016 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil d'administration à la somme maximale de 60.000 € au titre des exercices financiers annuels.

Au titre de la période du 1er avril 2017 au 31 mars 2018, le montant des jetons de présence bruts comptabilisés en charge de l'exercice s'est élevé à 44.700 €, correspondant à un montant net dus et/ou versés aux administrateurs de 34.000 €.

### **6.2 Evènements postérieurs à la clôture**

En date du 12 juillet 2018, le conseil d'administration de la Société a autorisé la conclusion d'une promesse de vente de l'immeuble Imagine à un investisseur.

En date du 28 juin 2018, la société Faurecia, 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 1<sup>er</sup> 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.