

AUREALYS

ERNST & YOUNG et Autres

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

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

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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

### ■ Valorisation des immeubles de placement et des actifs disponibles à la vente

Risques identifiés	Notre réponse
<p>Au 31 mars 2018, les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente sont inscrits au bilan pour des montants respectifs de M€ 31 et M€ 316,2, soit 95 % du total actif.</p> <p>Comme indiqué dans les paragraphes 3.4 et 3.5 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a choisi, comme méthode comptable, le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à la norme IAS 40 à comptabiliser les immeubles de placement et les actifs disponibles à la vente à leur juste valeur et à constater les variations de valeur par le compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont donc pas amortis.</p> <p>Le groupe s'appuie sur des expertises indépendantes établies par un expert externe fournissant des évaluations hors droit, en prenant en compte une décote sur la valeur droits inclus correspondant à l'estimation des frais et droits de mutation qu'un acquéreur supporterait.</p> <p>L'expert utilise deux méthodes d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ une méthode reposant sur la capitalisation des revenus. 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 correspondant. 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, ce coût étant déduit de la valeur obtenue ;</li></ul>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement et des actifs disponibles à la vente mis en œuvre par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont également 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 le groupe à l'expert pour déterminer la valorisation des immeubles de placement et des actifs disponibles à la vente, telles que les états locatifs, les données comptables et les plans 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>▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés.</li></ul>

- ▶ une méthode par actualisation des flux de trésorerie futurs avec prise en compte d'hypothèses dans la valorisation telles qu'un horizon de prévision de 10 ans, l'inflation sur les loyers et les charges et une valeur terminale.

L'évaluation des immeubles de placement et des actifs disponibles à la vente étant complexe et les montants en jeu étant significatifs, nous considérons leur évaluation dans les états financiers comme un point clé de l'audit.

### **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **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 consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

### **■ Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;

- ▶ 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### ■ 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.

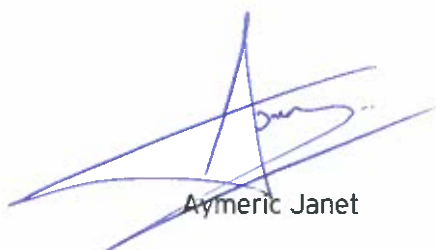
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire 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 30 621 698,80 €**  
**52B rue de la Bienfaisance**  
**75008 Paris**  
**Comptes consolidés**  
**au 31 mars 2018**

## ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2018	31.03.2017	Variation
				En %
Revenus locatifs	1	9 285	8 364	11%
Charges du foncier		9	-394	-102%
Charges locatives non récupérées		-1 419	-1 948	-27%
Charges sur immeubles		-572	-86	564%
<b>Loyers nets</b>		<b>7 304</b>	<b>5 935</b>	<b>23%</b>
Frais de structure		-2 456	-2 104	17%
Frais de personnel		-38	-437	-91%
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>-2 494</b>	<b>-2 541</b>	<b>-2%</b>
Produit de cession des immeubles de placement	3	19 000	0	
Valeur comptable des immeubles cédés	3	-17 400	0	
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>		<b>1 600</b>	<b>0</b>	
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	3	1 390	43 796	-97%
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	3	0	-10 090	-100%
Ajustement des actifs disponibles à la vente	3	42 253	3 000	1308%
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>43 644</b>	<b>36 706</b>	<b>19%</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>50 054</b>	<b>40 101</b>	<b>25%</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	0	0	
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	2	0	0	
Intérêts et charges assimilées	2	-24 969	-18 950	32%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-24 969</b>	<b>-18 950</b>	<b>32%</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>25 085</b>	<b>21 151</b>	<b>19%</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0	
Impôts différés		0	0	
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>25 085</b>	<b>21 151</b>	<b>19%</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>25 085</b>	<b>21 151</b>	<b>19%</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	

## RESULTAT PAR ACTION

	31.03.2018	31.03.2017
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé (en KC)</b>	<b>25 085</b>	<b>21 151</b>
Nombre d'actions moyen (actions potentielles* dilutives comprises) sur la période (actions propres déduites)	33 377 739	33 364 950
Résultat net dilué et pondéré par action (en €)	0,75	0,63
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture (actions propres déduites)	33 374 307	33 376 109
Résultat net dilué par action (en €)	0,75	0,63
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture	33 406 578	33 406 578
Résultat net par action (en €)	0,75	0,63

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 30.09.2017 sont les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA



## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2018	31.03.2017
<b>Résultat net</b>	<b>25 085</b>	<b>21 151</b>
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture dans une couverture de flux de trésorerie	775	1 099
<b>Éléments reclassables ultérieurement en résultat</b>	<b>775</b>	<b>1 099</b>
Recyclage au résultat des variations de juste valeur différées en capitaux propres	0	0
<b>Éléments non reclassables ultérieurement en résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>775</b>	<b>1 099</b>
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	0	0
<b>Résultat global total</b>	<b>25 860</b>	<b>22 250</b>
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires		
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	25 860	22 250

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2018	31.03.2017
Actifs corporels		33	42
Immeubles de placement	3	31 000	288 600
Autres actifs non courants	4	61	76
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>31 094</b>	<b>288 718</b>
Actifs disponibles à la vente	3	316 200	17 400
Créances clients	5	2 660	2 021
Autres créances	6	2 841	4 136
Charges constatées d'avance	7	985	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	11 704	7 145
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>334 391</b>	<b>31 147</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>365 485</b>	<b>319 865</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2018	31.03.2017
Capital		30 572	26 484
Primes d'émission		25 529	0
Obligations remboursables en actions	9	0	29 558
Obligations convertibles en actions	9	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
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>		<b>52 444</b>	<b>26 529</b>
Intérêts minoritaires			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>52 444</b>	<b>26 529</b>
Dettes bancaires	10	23 340	130 630
Autres dettes financières	11	166 001	141 565
Instruments financiers	12	1 874	2 649
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>191 215</b>	<b>274 844</b>
Provisions	13	13	128
Part courante des dettes bancaires des actifs disponibles à la vente	10	107 171	0
Part courante des dettes bancaires	10	82	482
Part courante des autres dettes financières	11	10 309	11 795
Part courante des instruments financiers	12	0	0
Avances et acomptes		62	1 500
Dettes fournisseurs	14	1 934	2 183
Dettes fiscales et sociales	15	1 770	2 186
Autres dettes	16	484	205
Produits constatés d'avance		0	14
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>121 826</b>	<b>18 492</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>365 485</b>	<b>319 865</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31.03.2018	31.03.2017
Résultat net des sociétés		25 085	21 151
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3	-1 390	-33 706
Ajustement des actifs disponibles à la vente	3	-42 253	-3 000
Résultat de cession des immeubles de placement	3	-1 600	0
Autres produits et charges		-1 494	-4 359
Coût de l'endettement financier net	2	24 969	18 950
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>3 317</b>	<b>-964</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-3 901	755
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE</b>		<b>-584</b>	<b>-209</b>
Acquisitions d'immobilisations	3	-13 569	-3 026
Acquisitions d'immobilisations du siège		0	-2
Variation des dettes sur immobilisations		0	0
Cession d'actifs disponibles à la vente	3	19 000	0
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>5 431</b>	<b>-3 027</b>
Augmentation de capital		29 620	0
Souscription d'emprunts auprès d'un propriétaire de la société Mère		0	0
Souscription d'emprunts non-bancaires		4 598	4 500
Souscription d'un emprunts obligataire convertible en actions		0	0
Souscription d'emprunts bancaires		8 480	
Remboursements d'emprunts bancaires		-9 430	0
Remboursements d'emprunts obligataires		-32 655	0
Frais divers décaissés sur opérations de financement		0	-81
Remboursement des dépôts locataires		0	0
Augmentation des dépôts locataires		556	378
Intérêts financiers nets versés		-3 635	-3 304
Intérêts financiers nets reçus			
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-2 467</b>	<b>1 493</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>2 380</b>	<b>-1 743</b>
Trésorerie à la clôture (Bilan)	8	11 704	7 145
Trésorerie à la clôture		11 704	9 324
Trésorerie à l'ouverture (Bilan)	8	7 145	2 447
Trésorerie à l'ouverture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 2,2 M€ au 31.03.17)		9 324	11 067
<b>Variation de trésorerie de la période</b>		<b>2 380</b>	<b>-1 743</b>

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 2,4 M€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 11,7 M€ (y compris dépôts de garantie des locataires).

**ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES**

	Capital social	Prime d'émission	Obligations remboursables en actions	Obligations convertibles en actions	Réserves consolidées	Réserves de cash flow hedge	Résultat consolidé	Capitaux propres - part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31.03.16	26 450	25 529	29 558	2 786	37 045	3 749	13 741	4 259	-	4 259
Part constatée par le compte de résultat										
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur						1 099				
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	1 099	-	1 099	-	1 099
Résultat net -part du Groupe							21 151	21 151		21 151
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	-	-	-	21 151	21 151	-	21 151
Imputation des actions propres	34				30			4		4
Imputation de frais d'émission										
Affectation du résultat					13 741		13 741			
Constitution d'une entité										
Annulation du résultat sur actions propres					16			16		16
Part capital OCA										
Capitaux propres au 31.03.17	26 484	-	29 558	2 786	50 800	2 649	21 151	26 529	-	26 529
Part constatée par le compte de résultat										
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur						775				
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	775	-	775	-	775
Résultat net -part du Groupe							25 085	25 085		25 085
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	-	-	-	25 085	25 085	-	25 085
Imputation des actions propres	3				11			14		14
Imputation de frais d'émission										
Affectation du résultat					21 151		21 151			
Augmentation de capital OCA	4 091	25 529	29 558					61 960		62
Annulation du résultat sur actions propres					7			7		7
Part capital OCA										
Capitaux propres au 31.03.18	30 572	25 529	-	2 786	29 853	1 874	25 085	52 444	-	52 444

**INFORMATION SECTORIELLE****ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 31.03.2018**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	1	8 668	618	0	9 285
Charges du foncier		10	3	-4	9
Charges locatives non récupérées		-1 196	-222	0	-1 419
Charges sur immeubles		-70	-469	-33	-572
<b>Loyers nets</b>		<b>7 411</b>	<b>-70</b>	<b>-36</b>	<b>7 304</b>
Frais de structure		0	0	-2 456	-2 456
Frais de personnel		0	0	-38	-38
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 494</b>	<b>-2 494</b>
Produit de cession des immeubles de placement		0	19 000	0	19 000
VNC des immeubles cédés	3	0	-17 400	0	-17 400
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>		<b>0</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>1 600</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	3	1 390	0	0	1 390
Ajustement à la baisse des immeubles de placement		0	0	0	0
Ajustement des actifs disponibles à la vente	3	42 253	0	0	42 253
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>43 644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 644</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>51 054</b>	<b>1 530</b>	<b>-2 530</b>	<b>50 054</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		0	0	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global		0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées		-13 933	-322	-10 715	-24 969
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	2	<b>-13 933</b>	<b>-322</b>	<b>-10 715</b>	<b>-24 969</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>37 122</b>	<b>1 207</b>	<b>-13 245</b>	<b>25 085</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Impôts différés		0	0	0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>37 122</b>	<b>1 207</b>	<b>-13 245</b>	<b>25 085</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>37 122</b>	<b>1 207</b>	<b>-13 245</b>	<b>25 085</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Au 31 mars 2018, deux locataires rattachés au secteur de Paris participent pour plus de 10% des produits totaux. Le détail des revenus liés à ces clients externes est présenté en Note 1.

**ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 31.03.2017**

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

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	33	33
Immeubles de placement	31 000	0	0	31 000
Autres actifs non courants	1	0	59	61
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>31 001</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>31 094</b>
Actifs disponibles à la vente	316 200	0	0	316 200
Créances clients	2 652	0	8	2 660
Autres créances	2 267	138	436	2 841
Charges constatées d'avance	931	0	54	985
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 330	0	7 374	11 704
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>326 381</b>	<b>138</b>	<b>7 872</b>	<b>334 391</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>357 382</b>	<b>138</b>	<b>7 965</b>	<b>365 485</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2017

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

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	23 340	0	0	23 340
Autres dettes financières	75 916	0	90 084	166 001
Instruments financiers	1 874	0	0	1 874
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>101 130</b>	<b>0</b>	<b>90 084</b>	<b>191 215</b>
Provisions	13	0	0	13
Part courante des dettes bancaires	82	0	0	82
Part courante des dettes bancaires des actifs disponibles à la vente	107 171	0	0	107 171
Part courante des autres dettes financières	10 309	0	0	10 309
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	62	0	0	62
Dettes fournisseurs	1 710	30	195	1 934
Dettes fiscales et sociales	1 562	0	208	1 770
Autres dettes	453	0	31	484
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>121 362</b>	<b>30</b>	<b>434</b>	<b>121 826</b>
<b>TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)</b>	<b>222 493</b>	<b>30</b>	<b>90 518</b>	<b>313 041</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2017

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



## **1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIS PROPERTIES**

---

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

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

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

Les états financiers consolidés du Groupe pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mars 2018 ont été arrêtés le 12 juillet 2018 par le Conseil d'Administration.

## **2. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

---

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

### **2.1. Gestion locative et patrimoniale**

#### **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 m<sup>2</sup> et un revenu locatif annuel de 1.203 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 469 €/m<sup>2</sup>. 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<sup>ème</sup> trimestre 2018 (i) de la totalité de l'immeuble Think, une fois que celui-ci aura été rénové, et (ii) de 1.907 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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.

#### **Travaux de rénovation**

Les travaux de rénovation de l'immeuble Think se sont achevés à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

#### **Litiges**

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

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.

## **Arbitrage**

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). Voir § 10 Evénements postérieurs à la clôture.

### **2.2. Emprunts non-bancaires**

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 ces prêts non-bancaires 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»). 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).

### **2.3. Emprunts bancaires**

Officiis Properties Paris Ouest 1 a effectué des tirages sur la ligne de crédit de 12 M€ prévue pour financer une partie des travaux de rénovation de l'immeuble Think pour un montant global de 8,5 M€.

### **2.4. 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 07 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 07 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. §2.2 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 05 juillet 2010 dans sa 5ème résolution (924.732,38 €).

### **2.5. 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.

## **2.6. 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€.

## **2.7. Réorganisation 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 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 et sa rémunération de 250 K€ HT ont été résiliées.

## **3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

---

Les comptes consolidés annuels ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, « information financière intermédiaire », telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 mars 2017.

### **3.1. Principales normes comptables**

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](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 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> 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.

### **3.2. Recours à des jugements et estimations**

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

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

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

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

### **3.3. Périmètre de consolidation**

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

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

### **3.4. Immeuble de placement (IAS 40)**

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

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

### **Juste valeur**

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

La juste valeur est déterminée au 31 mars 2018 sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations hors droits (ou valeur « nette vendeur »), en prenant en compte une décote sur la valeur droits inclus (ou valeur « acte en main »). Cette décote correspond à l'estimation des frais et droits de mutation qu'un acquéreur supporterait (7,5% de la valeur nette vendeur en Île-de-France, 6,9% à Marseille) pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements (Magellan, Salengro) ou 1,8% pour une mutation dépendant du régime TVA (Newtime, Imagine, Think).

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

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

### **Méthodologie d'expertise**

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

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

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

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

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

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

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

Les hypothèses de calcul suivantes sont retenues dans la valorisation :

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

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

### **Informations additionnelles – IFRS 13**

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

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

31.03.2018	Taux de rendement théorique des surfaces utiles	Loyer (€/m <sup>2</sup> ) (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des loyers nets (d)
Max	6,25%	460	7,30%	6,20%	1,55%
Min	4,21%	280	5,80%	4,00%	1,53%
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>4,47%</b>	<b>409,5</b>	<b>6,00%</b>	<b>4,24%</b>	<b>1,53%</b>

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

(a) Loyer annuel de marché

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

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

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

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

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

Les immeubles de placement Newtime, Think et Imagine destinés à être cédés sont présentés au bilan dans la catégorie des actifs courants.

La classification de ces actifs immobiliers en « Actifs disponibles à la vente » résulte des raisons suivantes :

- La décision de céder cet immeuble a été validée par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 7 février 2018 ;
- Un mandat de vente a été donné à cet effet ;
- Le management de la Société estime que la réalisation de la transaction sous une période de douze mois est fortement probable. (cf §. 10 Evénements postérieurs à la clôture)

La valorisation de ces actifs destinés à être cédés a été effectuée en conformité avec IAS 40.

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

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

## 4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

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

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

### 4.1. Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

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

La valeur des actifs immobiliers hors droits du Groupe a augmenté de 41,2 M€ sur douze mois au 31 mars 2018 passant d'une valeur hors droits de 306,0 M€ à 347,2 M€.

Toutes choses étant égales par ailleurs, une variation à la hausse ou à la baisse de 10 ou 20 points de base des taux de rendement immobiliers constatés sur la base des évaluations indépendantes et les loyers annualisés au 31 mars 2018 aurait les incidences suivantes sur la valeur des actifs immobiliers du Groupe :

Variation taux de rendement immédiat (en bps)	-20	-10	0	+10	+20
Impact sur la valorisation hors droit des immeubles de placement au 31.03.18 (en K€)	13 964	6 844	-	6 585	12 924
Valorisation hors droits des immeubles de placement au 31.03.18 (en K€)	361 164	354 044	347 200	340 615	334 276

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

### 4.2. Risque de fluctuation des revenus locatifs

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

Au 31 mars 2018, les loyers annualisés estimés par le Groupe (18,0 M€ dont 5,6 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) présentent un écart de -2,8% par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (18,5 M€). Cet écart résulte du fait que l'évaluateur indépendant retient une valeur locative supérieure pour l'immeuble Magellan en tenant d'ors et déjà compte de sa future rénovation.

### 4.3. Autres Risques Financiers

#### Risque de crédit

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

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

Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2018 ou des exercices précédents.

#### Risque de liquidité

Le Groupe est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financement. Ainsi, au 31 mars 2018, le Groupe dispose des sources de financement suivantes :

- Des emprunts bancaires d'un nominal global de 132,2 M€ souscrits auprès d'Helaba avec une ligne de crédit additionnelle de 12 M€ pour contribuer au financement de la rénovation de l'immeuble Think. Ces emprunts ont une maturité au 31 juillet 2020 avec une possibilité d'extension sous conditions de deux ans ;
- Une obligation convertible de maturité 31 juillet 2020 et d'un montant nominal de 24,5 M€ ;
- des prêts non-bancaires d'un montant nominal de 141,4 M€ arrivant à maturité le 31 juillet 2020 ;

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

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

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

#### Risque de taux d'intérêts

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

Au 31 mars 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.



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

En K€	Augmentation/diminution (en points de base)		Effet sur les capitaux propres		Effet sur le résultat avant impôt
31.03.2018	+100		2 812		35
	-100	-	2 904	-	3
31.03.2017	+100		4 311		64
	-100	-	4 504	-	10

### **Risque de change**

Au 31 mars 2018, le Groupe ne présente pas d'exposition au risque de change.

### **Risque du capital**

L'outil principal de gestion du capital utilisé par le Groupe est son ratio d'endettement consolidé LTV qui se détermine en rapportant le montant total des encours de dettes bancaires nets de la trésorerie à la juste valeur des immeubles de placement.

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

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

Au 31 mars 2018, le ratio LTV du Groupe, tel que défini ci-dessus, est de 34,6 % (40,3 % au 31 mars 2017).

Au 31 mars 2018, le ratio d'endettement global (prêts non-bancaires et obligation convertible inclus) est de 85,9 %.

## 5. NOTES ET COMMENTAIRES

### Note 0 – Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation (le Groupe) est constitué :

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

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

### 5.1. Notes sur le compte de résultat

#### Note 1 – Revenus locatifs

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

31.03.2018

	K€	%
Faurecia	2 498	27%
Orangina	1 730	19%
Ville de Marseille	618	7%
American Hospital Paris	478	5%
National Instruments	496	5%
Bureau Veritas	459	5%
Autres	3 006	32%
<b>Total</b>	<b>9 285</b>	<b>100%</b>

31.03.17

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

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

**Note 2 – Coût de l'endettement financier net**

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

En K€	31.03.2018	31.03.2017
<i>Coût de débouclage des swaps</i>	-183	
<i>Charges d'intérêts d'emprunt bancaire</i>	-3 811	-3 760
Charges financières liées au financement bancaire	-3 994	-3 760
Charges d'intérêts sur ORA	-36	-124
Charges d'intérêts sur OCA	-2 055	-1 875
Charge d'intérêts sur emprunts non-bancaire	-19 008	-13 345
Intérêts sur réserve indisponible porteur de l'ORA	-5	-17
Variation de juste valeur de la couverture de taux	-9	-1
Actualisation des dépôts de garantie	138	173
<b>Total charges financières</b>	<b>-24 969</b>	<b>-18 950</b>
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts financiers	0	0
Gains nets sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>0</b>	
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-24 969</b>	<b>-18 950</b>

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

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, entre le 31 mars 2017 et le 31 mars 2018 est la suivante :

En K€	Valeur 31.03.17	Incidence des investissements	Capitalisation des intérêts	Autres variations	Reclassement	Cession	Variation de juste valeur	Valeur 31.03.18
Le Magellan	29 300	320		-10			1 390	31 000
Newtime	151 700				-151 700		0	0
Think	32 700				-32 700		0	0
Imagine	74 900				-74 900		0	0
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>288 600</b>	<b>320</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-259 300</b>	<b>0</b>	<b>1 390</b>	<b>31 000</b>
Le Salengro	17 400					-17 400	0	0
Newtime	0	1		969	151 700		21 930	174 600
Think	0	13 195			32 700		16 905	62 800
Imagine	0	54		429	74 900		3 418	78 800
<b>Total actifs disponibles à la vente</b>	<b>17 400</b>	<b>13 249</b>	<b>0</b>	<b>1 397</b>	<b>259 300</b>	<b>-17 400</b>	<b>42 253</b>	<b>316 200</b>

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

**Note 4 – Autres actifs non courants**

Le détail des autres actifs non courants est le suivant :

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Dépôts et cautionnements verés	1	1
Contrat de liquidité	58	65
Instruments de trésorerie	1	10
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>76</b>

**Note 5 – Créances clients**

Au 31 mars 2018 le montant de 2 060 K€ correspond à la refacturation aux locataires à établir pour les taxes sur les bureaux, la taxe foncière et les redevances de charges.

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

Aucune créance au 31 mars 2018 ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Créances clients brutes	2 670	2 031
Dépréciation des créances	-10	-10
<b>Créances clients nettes</b>	<b>2 660</b>	<b>2 021</b>

**Note 6 – Autres créances**

Elles se décomposent comme suit :

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Appel charges gestionnaires	1 472	732
Compte réserve de trésorerie *	0	2 180
TVA	1 167	1 101
Etat, produits à recevoir	6	37
Fournisseurs avances et acomptes	0	
Débiteurs divers	196	86
<b>Autres créances</b>	<b>2 841</b>	<b>4 136</b>

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

**Note 7 – Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance d'un montant de 985 K€ au 31 mars 2018 (446 K€ au 31 mars 2017) correspondent à des charges d'exploitation essentiellement liées aux assurances, au retraitement IFRIC 21 et aux participations aux travaux d'aménagement des locataires.

**Note 8 – Trésorerie et équivalent de trésorerie**

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Banque	11 704	7 145
Placement financier à court terme	-	-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>11 704</b>	<b>7 145</b>

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

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

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Obligations remboursables en actions - nominal		35 500
Imputation des frais d'émission	-	352
Composante dette (valeur actualisée des intérêts financiers fixes)*	-	5 590
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>29 558</b>

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

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

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Obligations convertibles en actions - nominal	20 824	20 824
Imputation des frais d'émission	- 116	- 116
Composante dette *	- 17 923	- 17 923
<b>Total</b>	<b>2 786</b>	<b>2 786</b>

(\*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'OCA par déduction de la valeur de l'option de conversion à cette date (cf. § 3.6 et Note 11. Autres dettes financières pour le solde au 31.03.18 de la composante dette).

**Note 10 – Dettes bancaires**

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

Date d'échéance	Montant à l'origine	Terme	Soldes au 31.03.18			Passifs courants – échéances à moins d'un an				Passifs non courants			
			Principal	Intérêts courus	Total	< à 1 mois	entre 1 à 3 mois	> à 3 mois	Total à moins d'un an	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Helaba	31/07/15	62 500	31/07/20	52 582	185	52 778	185		29 252	29 437	23 340	23 340	
				23 340	82	23 423	82			82	23 340	23 340	
				29 252	103	29 355	103		29 252	29 355			
Helaba	31/07/15	69 700	31/07/20	77 544	272	77 816	272		77 544	77 816			
				0	0	0	0						
				77 544	272	77 816	272		77 544	77 816			
<b>Total dettes bancaires</b>				<b>130 138</b>	<b>457</b>	<b>130 593</b>	<b>457</b>		<b>106 796</b>	<b>107 253</b>	<b>23 340</b>	<b>23 340</b>	
				23 340	82	23 423	82			82	23 340	23 340	
				106 796	375	107 171	375		106 796	107 171			

Au 31 mars 2018, les dettes bancaires présentées avec une échéance à moins d'un mois correspondent aux intérêts courus à la date d'arrêt.

L'encours des emprunts bancaires de 130,1 M€ inclut 106,8 M€ de prêt hypothécaire affecté au financement des immeubles Newtime, Think et Imagine, pour lesquels un processus de cession a été engagé. Si la vente de ces immeubles intervenait durant l'exercice 2018/2019, ce montant deviendrait immédiatement exigible.

**Note 11 – Autres dettes financières**

Autres dettes financières au 31 mars 2018 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	1 224		1 224	17	1 207	397	380	431
Emprunt non-bancaire			141 770	10 087	151 857	10 087	141 770	141 770		
ORA - composante "dettes" (1)			-	-	-	-	-	-		
OCA			21 808	1 416	23 024	-	23 024	23 024		
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			-	-	-	-	-			
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				205	205	205				
<b>Total autres dettes financières</b>			<b>164 602</b>	<b>11 708</b>	<b>176 310</b>	<b>10 309</b>	<b>166 001</b>	<b>165 190</b>	<b>380</b>	<b>431</b>

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

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

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

**Note 12 – Instruments financiers**

Cf. partie 6 Instruments financiers

**Note 13 – Provisions**

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Provision pour risque Chaganne	13	13
Provision pour litige BLI	0	115
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>128</b>

Au 31 mars 2018 le montant résiduel des provisions pour risque est de 13 K€, le litige avec la société BLI ayant été soldé (cf. § 2.1 ci-avant).

**Note 14 – Dettes Fournisseurs**

Le poste Dettes Fournisseurs s'élève à 1 934 K€ au 31 mars 2018 (2 183 K€ au 31 mars 2017).

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

**Note 15 – Dettes fiscales et sociales**

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

en K€	31.03.2018	31.03.2017
Charges fiscales à payer	1 722	2 065
TVA collectée		218
Organismes sociaux et avances aux salariés	48	54
<b>Total</b>	<b>1 770</b>	<b>2 186</b>

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

**Note 16 – Autres dettes**

	31.03.2018	31.03.2017
TVA	33	143
Crediteurs divers (notaire, ADF)	453	
Jetons de présence à verser	-2	62
<b>Total</b>	<b>484</b>	<b>332</b>

## 6. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

En K€		Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
		31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
<b>Actifs financiers</b>							
Banque	Cash	11 704	7 145	11 704	7 145	-	-
Placement financier court terme	Option juste valeur par résultat	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	Prêts et créances	61	76	61	76	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	-	-	-	-	-	-
Créances clients et autres créances	Prêts et créances	5 502	6 157	5 502	6 157	-	-
<b>Passifs financiers</b>							
Dettes bancaires	Passif au coût amorti	23 423	131 111	23 423	131 111	-	-
Dettes bancaires	Cash	-	-	-	-	-	-
Composante Dette de l'ORA	Passif au coût amorti	0	2 198	0	2 198	-	-
OCA	Passif au coût amorti	23 024	20 969	23 024	20 969	-	-
Autres dettes financières	Passif au coût amorti	153 287	130 193	153 287	130 193	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	1 874	2 649	1 874	2 649	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	Passif au coût amorti	1 934	2 183	1 934	2 183	-	-

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

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

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

Au 31 mars 2018 comme au 31 mars 2017, l'ensemble des instruments financiers du Groupe sont de niveau 2.

Le tableau suivant présente la valorisation du portefeuille de swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2018 :

En K€	Nominal	Valorisation
	au 31.03.18	au 31.03.18
1 à 12 mois		
1 à 3 ans		
3 à 5 ans	132 770	-1 874
Plus de 5 ans		
<b>Total couverture de flux de trésorerie</b>	<b>132 770</b>	<b>-1 874</b>

La valorisation des swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2018 est présentée hors intérêts courus.



Le tableau suivant présente l'échéancier des passifs financiers du Groupe au 31 mars 2018 sur la base des engagements de flux de trésorerie contractuels non actualisés :

au 31.03.18 En K€ - échu	Montant nominal au 31.03.18	01/04/2018 au 31/03/2019		du 01/04/2019 au 31/03/2021		entre trois et cinq ans		> à 5 ans	
		Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Prêt Helaba à Officiis Properties	53 070	998	29 516	688	23 554				
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	78 180	1 606	78 180						
Emprunts après couverture	131 250	2 804	107 896	688	23 554				
OCA	2 786			3 330	2 786				
Emprunt non-bancaire	142 137			65 208	142 137				
Dépôts et cautionnements	1 673		17		469			519	688
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>4 251</b>		<b>4 251</b>						

Cet échéancier était comme suit au 31 mars 2017 :

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

Détail des échéances à moins d'un an:

au 31.03.18 En K€ - échu	< à 1 mois		entre 1 à 3 mois		> à 3 mois	
	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Emprunts après couverture	651				1 953	107 696
OCA						
Emprunt non-bancaire						17
Dépôts et cautionnements						13
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>			<b>4 238</b>			

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

**Coût moyen de la dette**

Le coût moyen de la dette bancaire du Groupe souscrite auprès d'Helaba pour un nominal initial de 132,2 M€, s'établit à 2,2% au 31 mars 2018 (2,2% au 31 mars 2017). Ce niveau de coût moyen de la dette s'explique par le niveau de marge des emprunts et le coût des instruments de couverture en place.

Par ailleurs, au 31 mars 2018, la Société a recours aux financements suivants :

- Des prêts non-bancaires d'un nominal global de 141,4 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement ;
- Une obligation convertible d'un nominal de 24,5 M€ portant intérêts annuels de 8,5%, capitalisés annuellement ;

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

- Une ligne de crédit hypothécaire de 12 M€ portant intérêts annuels de 2,2%, la commission annuelle d'engagement sur le montant non tiré est de 0,8% ;

## 7. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

### 7.1. Engagements donnés

#### Engagements au titre des emprunts bancaires

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre des emprunts hypothécaires contractés, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information de la banque prêteuse et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doivent respecter Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 au titre de ces engagements.

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

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1.000 m<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 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 10,3 M€ (+12 M€ de tranche travaux une fois celle-ci tirée) pour Think.

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

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

Au 31 mars 2018, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

**7.2. Engagements reçus**

**Engagements locatifs reçus**

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 31 mars 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	12 769	18%	14 430	13%	3 477
2019/2020	13 844	20%	16 530	14%	2 130
2020/2021	12 023	17%	16 030	14%	125
2021/2022	9 821	14%	14 047	12%	3 170
2022/2023	7 099	10%	13 337	12%	1 464
2023/2024	5 627	8%	13 126	11%	0
2024/2025	3 411	5%	10 910	9%	1 913
2025/2026	1 850	3%	7 887	7%	1 275
2026+	2 782	4%	8 870	8%	0
	69 225	100%	115 166	100%	13 555

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2018 à 2 086 K€.

## **8. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES**

---

La gestion des actifs immobiliers détenus par Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 a été confiée à compter du 1er août 2015, à SCAPRIM Asset Management, dont 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 1er 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 1er mai 2017. La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, intégrée au groupe SCAPRIM, qui dispose des compétences et des moyens pour effectuer les missions de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative à la Société. M. Pierre ESSIG en est le président, et M. Philippe COUTURIER en est le président du conseil de surveillance. A compter de la date d'effet de cette convention, M. Pierre ESSIG 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.

**9. AUTRES INFORMATIONS****9.1. Evolution du capital**

	Capital social en K€ (*)	Nombre d'actions (*)
Capital social au 31.03.15	17 055	9 745 551
Réduction du nominal de l'action du 27 juillet 2015	-2 047	9 745 551
Augmentation de capital du 31 juillet 2015	11 523	7 482 419
Capital social au 31.03.16	26 531	17 227 970
Capital social au 31.03.17	26 531	17 227 970
Augmentation de capital du 7 aout 2017	4 091	19 884 220
<b>Capital social au 31.03.18</b>	<b>30 622</b>	<b>19 884 220</b>

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

**9.2. Répartition du capital**

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

Base non diluée	31.03.18		31.03.2017	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
REOF holding	11 287 463	56,77%	8 631 213	50,10%
Groupe Züblin Immobilien	5 765 375	28,99%	5 765 375	33,47%
Administrateurs et dirigeants (*)	29 377	0,15%	29 367	0,17%
Autodétention	32 271	0,16%	30 469	0,18%
Public (**)	2 769 734	13,93%	2 771 546	16,09%
<b>Total</b>	<b>19 884 220</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 227 970</b>	<b>100,00%</b>
			17 227 970	22 318
			-	22 308
Base diluée	31.03.18		31.03.2017	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Actions émises	19 884 220	59,52%	17 227 970	51,57%
Actions potentielles ORA		0,00%	2 656 250	7,95%
Actions potentielles OCA	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%
<b>Total actions potentielles</b>	<b>33 406 578</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 406 578</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la Société, détient au 31 mars 2017, 29.307 actions Officiis Properties. Le solde de 70 actions correspond aux actions détenues statutairement par les administrateurs.

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

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

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

## **10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

---

### **10.1. Litige avec le locataire Faurecia**

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 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.

### **10.2. 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 de vente de l'immeuble Imagine à un investisseur, et celle d'une promesse 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 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 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2018.

### **10.3. Signatures d'un bail**

Le 02 juillet 2018, un nouveau bail a été signé sur l'immeuble Newtime portant sur environ 905 m<sup>2</sup> et 0,4 M€ de loyers bruts annuels.