

Officiis Properties

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

Comptes annuels au 31 mars 2019

ACTIF		Exercice N 31/03/2019			Exercice N-1	Ecart N/N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	3 354,17	3 354,17	-	-		
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	31 472 480,75	16 044 480,75	15 428 000,00	45 148 468,89	- 29 720 468,89	-65,83%
	Constructions	57 541 246,25	45 137 437,95	12 403 808,30	45 191 675,70	- 32 787 867,40	-72,55%
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	161 343,35	107 692,38	53 650,97	180 884,49	- 127 233,52	-70,34%
	Immobilisations en cours	1 145 058,68		1 145 058,68	320 830,00	824 228,68	256,91%
Avances et acomptes							
Immobilisations Financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	107 533 310,35	54 422 810,35	53 110 500,00	84 992 650,00	- 31 882 150,00	-37,51%	
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts	9 570 604,97		9 570 604,97	77 894 378,33	- 68 323 773,36	-87,71%	
Autres immobilisations financières	96 471,52		96 471,52	99 429,68	- 2 958,16	-2,98%	
Total II	207 523 870,04	115 715 775,60	91 808 094,44	253 828 317,09	-162 020 222,65	-63,83%	
ACTIF CIRCUANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnement						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	153 280,01	10 173,00	143 107,01	549 071,80	- 405 964,79	-73,94%
	Autres créances	1 313 515,75		1 313 515,75	1 378 143,26	- 64 627,51	-4,69%
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	14 507 984,26		14 507 984,26	7 290 718,95	7 217 265,31	98,99%	
Charges constatées d'avance (3)	224 827,81		224 827,81	685 308,45	- 460 480,64	-67,19%	
Total III	16 199 607,83	10 173,00	16 189 434,83	9 903 242,46	6 286 192,37	63,48%	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	241 101,88		241 101,88	1 165 555,45	- 924 453,57	-79,31%
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	223 964 579,75	115 725 948,60	108 238 631,15	264 897 115,00	-156 658 483,85	-59,14%	

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

9 667 076

8 783 726

PASSIF		Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (dont versé : 30 621 699)	30 621 698,80	30 621 698,80		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 479 375,00	31 479 375,00		
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	111 758,78	111 758,78		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à Nouveau	- 31 113 800,42	- 52 893 868,73	21 780 069,31	41,18%
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 31 687 388,53	21 780 068,31	- 53 467 456,84	-245,49%
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL I	- 588 356,37	31 099 032,16	- 31 687 388,53	101,89%	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
TOTAL II					
Provisions	Provisions pour risques	12 880,00	12 880,00	-	0,00%
	Provisions pour charges				
	TOTAL III	12 880,00	12 880,00	-	
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles	28 110 215,42	25 908 032,42	2 202 183,00	8,50%
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		53 255 450,16	- 53 255 450,16	-100,00%
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	79 808 803,18	153 252 574,87	- 73 443 771,69	-47,92%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	605 563,27	576 674,03	28 889,24	5,01%
	Dettes fiscales et sociales	85 486,42	253 363,20	- 167 876,78	-66,26%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	191 298,81	539 108,16	- 347 809,35	-64,52%	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	12 740,42		12 740,42	
	Total IV	108 814 107,52	233 785 202,84	- 124 971 095,32	-53,46%
	Ecarts de conversion passif (V)				
Total GENERAL (I+II+III+IV+V)	108 238 631,15	264 897 115,00	- 156 658 483,85	-59,14%	

(1) Dettes et produits constatées d'avance à moins d'un an

8 481 697

11 631 737

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	6 277 600,66	7 849 516,20	- 1 571 915,54	-20,03%
Chiffre d'affaires NET	6 277 600,66	7 849 516,20	- 1 571 915,54	-20,03%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	69 556,00		69 556,00	
Autres produits	439,37	319,87	119,50	37,36%
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	6 347 596,03	7 849 836,07	- 1 502 240,04	-19,14%
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes	4 797 289,51	4 483 844,50	313 445,01	6,99%
Impôts, taxes et versements assimilés	550 810,52	532 706,35	18 104,17	3,40%
Salaires et traitements		20 000,00	- 20 000,00	-100,00%
Charges sociales	11 155,36	26 974,95	38 130,31	141,35%
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	2 223 057,59	3 443 109,86	- 1 220 052,27	-35,43%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges	56 517,35	48 001,61	8 515,74	17,74%
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	7 638 830,33	8 500 687,37	- 861 857,04	-10,14%
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 1 291 234,30	- 650 851,30	- 640 383,00	-98,39%
Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	7 321 226,64	10 390 170,97	- 3 068 944,33	-29,54%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		27 079 470,65	-27 079 470,65	-100,00%
Différences positives de change (3)		10,02	- 10,02	100,00%
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	7 321 226,64	37 469 651,64	-30 148 425,00	-80,46%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	32 649 383,91	356 705,35	32 292 678,56	9053,04%
Intérêts et charges assimilées (4)	21 820 572,10	22 751 071,89	- 930 499,79	-4,09%
Différence négative de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI	54 469 956,01	23 107 777,24	31 362 178,77	135,72%
2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)	- 47 148 729,37	14 361 874,40	-61 510 603,77	-428,29%
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	- 48 439 963,67	13 711 023,10	-62 150 986,77	-453,29%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		8 558,52	- 8 558,52	-99,99%
Produits exceptionnels sur opérations en capital	77 353 396,00	19 007 900,27	58 345 495,73	306,96%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 251 590,64	1 405 874,12	- 154 283,48	-10,97%
TOTAL VII	78 604 986,64	20 422 332,91	58 182 653,73	284,90%
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		66 245,93	- 66 245,93	-100,00%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	60 600 820,87	10 996 110,65	49 604 710,22	451,11%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 251 590,63	1 290 931,12	- 39 340,49	-3,05%
TOTAL VIII	61 852 411,50	12 353 287,70	49 499 123,80	400,70%
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	16 752 575,14	8 069 045,21	8 683 529,93	107,62%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	92 273 809,31	65 741 820,62	26 531 988,69	40,36%
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	123 961 197,84	43 961 752,31	79 999 445,53	181,98%
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	- 31 687 388,53	21 780 068,31	-53 467 456,84	-245,49%

(3) Dont produits concernant les entreprises liées 7 321 227 10 390 171

(4) Dont charges concernant les entreprises liées 20 331 833 21 056 743

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 108 238 631 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 6 277 601 € et dégagant une perte de 31 687 389 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice clos au 31 mars 2019 a été marqué principalement par les faits suivants :

1.1 Gestion locative

Nouveaux Baux, congés et renégociations

Officiis Propoerties et la société Faurecia, principal locataire de l'immeuble Magellan ont signé un protocole amiable le 19 novembre 2018 afin de convenir de la résiliation du bail commercial qui les liait. La société Faurecia a restitué les locaux qu'elle occupait en date du 23 novembre 2018.

En date du 14 février 2019, Officiis Properties et National Instrument, dernier locataire de l'immeuble Magellan ont signé un avenant de résiliation au bail commercial les liant. Aux termes de cet avenant, les parties ont convenu de résilier le bail à compter du 1er juin 2019 sans indemnité. En réparation du préjudice subi par le locataire du fait de la réalisation des travaux de rénovation de l'immeuble, la Société a consenti un allègement de loyer de 50% du loyer annuel sur la période allant du 1er janvier au 31 mai 2019.

Cession d'immeuble

En date du 26 octobre 2018 la Société a cédé l'immeuble Imagine pour un prix net de 77,3 M€.

Travaux de rénovation

La société Faurecia, principal locataire de Magellan, ayant libéré les locaux qu'elle occupait en date du 23 novembre 2018, la Société a entrepris des travaux de rénovation de cet immeuble de placement. Ces travaux, débuté en janvier 2019, devraient avoir un coût de 10 M€ HT et s'achever en décembre 2019. A l'issue de ce plan de rénovation, l'immeuble serait renommé The Light House.

Litiges

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 considérait pour sa part que le maintien dans les lieux du locataire valait renonciation à sa faculté de résiliation triennale. Ce litige a été clôturé par la signature d'un protocole amiable le 19 novembre 2018. La société Faurecia a restitué les locaux qu'elle occupait en date du 23 novembre 2018.

1.2 Emprunts non-bancaires

En date du 21 décembre 2018, Officiis Properties a effectué un remboursement partiel à hauteur de 90,7 M€ de l'emprunt subordonné consenti par la société Twenty Two Credit 1 S.à r.l. (« TTC1 »).

En janvier 2019, avec l'aide d'une banque conseil de renom, la Société a lancé une consultation auprès d'une quinzaine de sociétés de financement dans le but de refinancer son prêt non-bancaire subordonné. A l'issue de cette consultation, seule 2 offres indicatives ont été reçues et n'ont pas été retenues, car leurs impacts financiers auraient été négatif par rapport à la situation existante.

Au 31 mars 2019, le montant restant dû par Officiis Properties au titre de cette dette non bancaire s'élève à 79.680 K€ dont 7.596 K€ correspondant aux intérêts courus.

1.3 Emprunts bancaires

Consécutivement à la cession de l'immeuble Imagine, en date du 26 octobre 2018, la Société a procédé au remboursement intégral de sa dette hypothécaire qui s'élevait à 53,1 M€.

1.4 Prêt participatif consenti par la Société à Officiis Paris Ouest 1

Suite au refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime, Officiis Properties Paris Ouest 1 a effectué un remboursement partiel de 75,6 M€ du prêt participatif qui lui a été consenti par la Société. Au 31 mars 2019, le montant restant dû par Officiis Properties Paris Ouest 1 au titre de ce prêt participatif s'élève à 9.571 K€ correspondant uniquement à des intérêts courus.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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

2.1 Principes comptables

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

Compte tenu du montant des dettes accumulées par la Société et de la cession annoncée de ses principaux actifs, la direction et le Conseil d'Administration ont examiné l'application du maintien du principe de continuité d'exploitation.

La Société disposant d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances dans les 12 prochains mois, soit jusqu'au 31 mars 2020, les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation.

Toutefois, au-delà de cette date, la Société estime qu'elle pourrait ne pas avoir les moyens de rembourser dans sa totalité le prêt non-bancaire subordonné et l'obligation convertible en actions de la Société qui viennent à échéance le 31 juillet 2020. Au 31 mars 2019, le prêt non-bancaire subordonné s'élève à 79,9 M€ et les obligations convertibles en actions à 28,1 M€. A la suite de cession de l'actif Newtime, la Société envisage de rembourser 60 M€ du prêt non-bancaire.

La société a donc l'intention de négocier avec ses créanciers, ou envisagera une augmentation de capital, une fois l'offre publique de retrait mise en œuvre par REOF Holding S.à r.l. clôturée, et le cas échéant le retrait obligatoire réalisé (Cf. § 6.3 Evènements postérieurs à la clôture).

Si l'issue de ces négociations n'était pas favorable ou si la trésorerie obtenue à la suite d'une éventuelle cession ultérieure de l'actif Magellan n'était pas suffisante, le maintien du principe de continuité d'exploitation pourrait ne pas être approprié.

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

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
Voiries, Réseaux Divers	25 ans

Sortie

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

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

Valorisation des actifs

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

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 : 73.601 actions Officiis Properties et 12.323,68 €.

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. Le solde non amorti à la date du remboursement effectué le 26 octobre 2018 a été comptabilisé en charge.

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 79 809 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- Dépôts de garantie versés par les locataires à hauteur de 129 K€ ;
- Dette financière auprès de TTC1 à hauteur de 72.084 K€ en principal et 7.596 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	61 192 950		29 720 469	31 472 481
Constructions	108 232 401		50 691 155	57 541 246
Installations techniques, matériel et outillage industriels	179 653	0	102 168	77 485
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	144 348	0	60 490	83 858
Immobilisations corporelles en cours	320 830	824 229		1 145 059
Autres participations	107 533 310	0	0	107 533 310
Prêts, autres immobilisations financières	77 993 808		68 326 732	9 667 076
Total BRUT	355 600 654	824 229	148 901 014	207 523 870

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	38 894 710	3 293 190	19 944 886	22 243 014
Installation générales agencements	47 387	16 151	39 337	24 201
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	95 729	8 087	20 325	83 491
Provisions pour dépréciation				
Total amortissements	39 041 180	3 317 428	20 004 548	22 354 060

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Construction sur sol propre	2 046 985		1 246 205	
Installation techniques matériel outillage industriel	10 766		5 385	
Matériel de bureau informatique mobilier	8 087			
Total amortissements	2 065 838	0	1 251 590	0

Montant de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 165 555		924 453	241 102
Total amortissements	1 165 555	0	924 453	241 102

NOTE 3 - Provisions

Provisions pour risques et charges	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Provisions pour litiges	12 880		0	12 880
Total	12 880	0	0	12 880

Provisions pour dépréciations	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Sur immobilisations corporelles	40 190 496		1 251 591	38 938 905
Sur titres de participations	22 540 660		31 882 150	54 422 810
Sur les comptes courants	0			0
Autres dépréciations	0			0
Clients douteux	10 173			10 173
Total provisions	62 741 329	0	33 133 741	93 371 888
Dont dotations et reprises d'exploitation		0	1 251 591	
financières		0	31 882 150	

NOTE 4 - Etat des échéances des créances

Etat des Créances	Échéances		
	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	9 570 605	9 570 605	
Autres immobilisations financières	96 472	96 472	
ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs avances et acomptes			
Créances clients	153 280	153 280	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Taxe sur la valeur ajoutée	203 523	203 523	
Groupe & associés	60 629	60 629	
Débiteurs divers	1 049 364	1 049 364	
Charges constatées d'avance	224 828	224 828	
Totaux	11 358 701	11 358 701	

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	28 104 021		28 104 021	
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses	79 808 803	7 725 157	72 083 646	
Fournisseurs et comptes rattachés	605 563	605 563		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	27 052	27 052		
Taxe sur la valeur ajoutée	3 282	3 282		
Autres impôts taxes et assimilés	55 153	55 153		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe & associés				
Autres dettes	191 299	191 299		
Produits constatés d'avance	12 740	12 740		
Totaux	108 807 913	8 620 246	100 187 667	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés au cours d'exercice	53 104 061			

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	19 884 220		0		19 884 220
Capital en euros	30 621 699		0		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	30 621 699			30 621 699
Prime d'émission d'action	31 409 375			31 409 375
Bons de souscription d'actions	70 000			70 000
Réserve légale	111 759			111 759
Réserve indisponible ORA				
Autres réserves				
Report à nouveau	-52 893 869	-21 780 069		-31 113 800
Résultat de l'exercice	21 780 068		-53 467 457	-31 687 389
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Totaux	31 099 033	-21 780 069	-53 467 457	-588 356

NOTE 8 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur immobilisations financières	9 570 605	8 684 296
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés	63 507	447 678
Etat, produits à recevoir		
Organismes sociaux, produits à recevoir		
Débiteurs divers, produits à recevoir	0	0
Intérêts courus sur disponibilités		
Totaux	9 634 112	9 131 974

NOTE 9 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice P récedent
Autres emprunts obligataires	1505 202	1392 991
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	185 450
Emprunts et dettes financières diverses	7 596 066	10 087 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	600 977	454 454
Clients avoirs à émettre	119 328	79 253
Dettes fiscales et sociales	71217	186 804
Créditeurs diverses	0	0
Autres dettes	0	88 798
Totaux	9 892 790	12 474 750

NOTE 10 - Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	224 828
Totaux	224 828

NOTE 11 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exploitation
Produits d'exploitation	12 740
Totaux	12 740

NOTE 12 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	241 102	20%

Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires souscrits ont été activés pour un montant global de 1.593.786 € et ont fait l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée initiale de l'emprunt, soit 5 ans. Leur solde net au 31 mars 2019 est de 0K€ suite au remboursement total de l'emprunt effectué le 26 octobre 2018.

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 2019 est de 210 K€.

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

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	-54 422 810		
Prêts	9 570 605		
Clients, factures à émettre	0		
Autres créances	0		
Charges constatées d'avance	0		
Emprunts et dettes financières diverses			
Fournisseurs, factures non parvenues	0		

Les comptes de l'exercice font apparaître au passif du bilan de la Société (i) un emprunt non-bancaire souscrit auprès de TTC1 d'un montant de 72.083.646 € en principal et 7.596.066 € en intérêts courus, (ii) un emprunt obligataire convertible en actions de la Société d'un montant de 26.598.820 € en principal et intérêts capitalisés et 1.511.396 € en intérêts courus. Cette obligation convertible a été entièrement souscrite par TTC1.

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

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

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

Répartition par secteur géographique	France
Paris ouest	6 277 601
Marseille	
Chiffre d'affaires net	6 277 601

NOTE 15 – Effectif moyen

Aucun salarié.

NOTE 16 – Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières	Produits financiers
Total	54 469 956	7 321 227
dont entreprises liées	20 338 026	

Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2019, la Société a perçu un montant de 7.321.227 € 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 18.135.844 € ;
- Les obligations convertibles en actions de la Société détenues par TTC1 pour 2.202.183 €.

NOTE 17 – Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	
Total	

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%/70% des plus-values de cessions réalisées dans un délai de deux ans.

NOTE 19 – Produits et charges exceptionnels

Produits exceptionnels	Montant
Reprises sur provisions	1 251 591
Produits sur actions propres	
Produits sur exercices antérieurs	
Produit sur créance irrécouvrable	
Produit net des éléments d'actifs cédés	77 353 396
Totaux	78 604 987

Charges exceptionnelles	Montant
Autres charges exceptionnelles	
Valeur comptable d'éléments d'actifs cédés	60 600 821
Pénalité	
Amortissement exceptionnel	1 251 591
Mali sur actions propres	
Totaux	61 852 412

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 133.843 €. Il se décompose comme suit entre les cabinets EY, Aurealys.

EY	Aurealys
100 240	33 603

NOTE 21 – Liste des filiales et participations

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
Filiales détenues à + de 50%										
- Officiis Properties Paris Ouest 1	9 595 669	4 834 941	100	107 033 310	53 110 500			9 269 902	5 615 014	
- Officiis Properties Asset Management	120 000	-13 424	100	500 000					-12 560	0
Filiales détenues entre 10% et 50%										

Les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date 31/03/2019 pour la SAS Officiis Properties Paris Ouest 1 et la SAS Officiis Properties Asset Management.

4. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS ET DE GARANTIE

4.1 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 2019, ces engagements se présentent de la façon suivante :

Exercice	Selon prochaine option de sortie		Selon fin de bail		Franchise restante K€
	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total	
2019/2020	44	100%	44	100%	0
2020/2021	0	0%	0	0%	0
2021/2022	0	0%	0	0%	0
2022/2023	0	0%	0	0%	0
2023/2024	0	0%	0	0%	0
2024/2025	0	0%	0	0%	0
2025/2026	0	0%	0	0%	0
2026/2027	0	0%	0	0%	0
2027+	0	0%	0	0%	0
	44	100%	44	100%	0

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.

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

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

- La rémunération initiale était de 11 %, elle est de 14% depuis le 16 juillet 2017 ;
- Les intérêts de l'emprunt participatif sont capitalisés tous les trimestres au bout de 12 mois ;
- L'échéance initiale de l'emprunt était le 15 juillet 2017, elle a été prorogé jusqu'au 31 juillet 2020;
- 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.

Suite au refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime, Officiis Properties Paris Ouest 1 a effectué un remboursement partiel de 75,6 M€ du prêt participatif qui lui a été consenti par la Société.

Au 31 mars 2019, le montant restant dû par Officiis Properties Paris Ouest 1 au titre de ce prêt participatif s'élève à 9.571 K€ correspondant uniquement à des intérêts courus.

5.2 Contrat d'asset management avec Scaprim Asset Management

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

Le contrat prévoit une rémunération annuelle équivalente à 0,4% de la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement.

5.3 Contrat de gestion locative et technique avec Scaprim Property Management

Depuis le 1^{er} septembre 2015 la gestion locative et technique des actifs immobiliers de la Société a été confiée à Scaprim Property Management, filiale du groupe Scaprim. La rémunération annuelle due pour l'immeuble Magellan, seul actif immobilier de la Société au 31 mars 2019 est de 67,6 K€ (HT).

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^{er} mai 2017.

La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, intégrée au groupe SCAPRIM, qui dispose des compétences et des moyens pour effectuer les missions de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative à la Société. M. Pierre ESSIG en est le président, et M. Philippe COUTURIER en est le président du conseil de surveillance.

A compter de la date d'effet de cette convention, M. Pierre ESSIG a continué d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière. SCAPRIM REIM perçoit une rémunération annuelle de 610 K€ HT.

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 le prêt non-bancaire contracté par la Société (72,1 M€ en principal au 31.03.19) 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.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 Rémunération des administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 7 juillet 2017 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 € net au titre des exercices clos à compter de cette date.

Au titre de la période du 1er avril 2018 au 31 mars 2019, le montant net dus et/ou versés aux administrateurs est de 40.000 €.

6.2 Continuité d'exploitation

La Société disposant d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances dans les 12 prochains mois, soit jusqu'au 31 mars 2020, les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation.

Toutefois, au-delà de cette date, la Société estime qu'elle pourrait ne pas avoir les moyens de rembourser dans sa totalité le prêt non-bancaire subordonné et l'obligation convertible en actions de la Société qui viennent à échéance le 31 juillet 2020. Au 31 mars 2019, le prêt non-bancaire subordonné s'élève à 79,9 M€ et les obligations convertibles en actions à 28,1 M€. A la suite de la cession de l'actif Newtime, la Société envisage de rembourser 60 M€ du prêt non-bancaire.

La société a donc l'intention de négocier avec ses créanciers, ou envisagera une augmentation de capital, une fois l'offre publique de retrait mise en œuvre par REOF Holding S.à r.l. clôturée, et le cas échéant le retrait obligatoire réalisé (Cf. § 6.3 Evènements postérieurs à la clôture ci-après).

Si l'issue de ces négociations n'était pas favorable ou si la trésorerie obtenue à la suite d'une éventuelle cession ultérieure de l'actif Magellan n'était pas suffisante, le maintien du principe de continuité d'exploitation pourrait ne pas être approprié.

6.3 Evènements postérieurs à la clôture

En date du 26 avril 2019, la société REOF Holding S.à r.l, actionnaire majoritaire de la Société, l'a informée, qu'une fois la cession de l'immeuble Newtime réalisée, conformément à ses engagements, elle mettrait en œuvre une offre publique de retrait au sens de l'article 236-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, visant la totalité des actions de la Société qu'elle ne détient pas ainsi que les obligations convertibles en actions de la Société aux conditions suivantes :

- Prix par action de la Société : 1,20 €
- Prix par obligation convertible en actions de la Société : 2,05 €

REOF Holding S.à r.l. a également indiqué que cette offre publique de retrait pourrait être suivie d'un retrait obligatoire si à son issue elle détient un nombre suffisant d'actions de la Société et/ou de titres donnant accès à son capital, lui permettant selon la réglementation alors applicable, de mettre en œuvre ce retrait obligatoire.

La société a désigné, en date du 29 mars 2019, le cabinet DK Expertises et Conseil, représenté par MM. Didier Kling et Teddy Guerineau, en tant qu'expert indépendant appelé à se prononcer sur le caractère équitable des conditions financières de l'offre susvisée (y compris dans le cadre de la mise en œuvre éventuelle d'un retrait obligatoire).

En date du 30 avril 2019, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 d'une part, et la Société et sa filiale Officiis Properties Asset Management d'autre part, ont signés des traités de fusion simplifié. Ces fusions se réaliseront avec une date d'effet au 1er avril 2019 sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Vente de l'immeuble Newtime avant le 30 juin 2019,
- Approbation des termes et conditions desdites fusions par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société avant le 30 juin 2019.

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société de modifier la date de clôture annuelle des comptes de la Société qui serait désormais le 30 juin de chaque année.

En conséquence, et sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société, le prochain exercice comptable de la Société sera d'une durée de 3 mois, il couvrira la période allant du 1er avril 2019 au 30 juin 2019.