Officiis Properties Asset Management
(Anciennement Züblin Immobilière France Asset Management)

Exercice clos le 31 mars 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres

Ernst & Young et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris - La Défense cedex

Tél. : +33 (0) 1 46 93 60 00
www.ey.com/fr

Officiis Properties Asset Management
(Anciennement Züblin Immobilière France Asset Management)
Exercice clos le 31 mars 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2017, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Officiis Properties Asset Management, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris-La Défense, le 29 septembre 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Philippe Bertin

OFFICIIS PROPERTIES ASSET MANAGEMENT

(anciennement Züblin Immobilière France Asset Management)

SA au capital de 500 000,00 €
52 B rue de la Bienfaisance
75 008 PARIS

Comptes annuels au 31 mars 2017

	ACTIF	Exercice N 31/03/2017			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						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	91 787	51 227	40 560	48 619	- 8 059	-16,58%
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations Financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations						
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières						
	Total II	91 787	51 227	40 560	48 619	- 8 059	-16,58%
ACTIF CIRCULANT	**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						
	Autres créances	34 396		34 396	47 312	- 12 916	-27,30%
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	82 059		82 059	218 166	- 136 107	-62,39%
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)				59	- 59	-100,00%
	Total III	116 455	-	116 455	265 537	- 149 082	-56,14%
	Frais d'emission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
	Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	208 242	51 227	157 015	314 156	- 157 141	-50,02%

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

	PASSIF	Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1 Euros	Ecart N/N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (dont versé : 500 000)	500 000	500 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à Nouveau	- 334 818	- 220 477	- 114 341	-51,86%
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 30 204	- 114 341	84 137	73,58%
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	TOTAL I	134 978	165 182	- 30 204	18,29%
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	TOTAL II				
Provisions	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges				
	TOTAL III				
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses		111 628	- 111 628	-100,00%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 843	34 137	- 12 294	-36,01%
	Dettes fiscales et sociales	193	3 208	- 3 014	-93,95%
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes				
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	22 036	148 973	- 126 937	-85,21%
	Ecarts de conversion passif **(V)**				
	Total GENERAL (I+II+III+IV+V)	157 015	314 156	- 157 141	-50,02%

(1) Dettes et produits constatées d'avance à moins d'un an	22 036	148 973

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	300	732 269	- 731 969	-99,96%
Chiffre d'affaires NET	300	732 269	- 731 969	-99,96%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	5 097	5 672	- 575	-10,14%
Autres produits	3	364	- 361	NS
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	5 400	738 305	- 732 905	-99,27%
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 *	11 460	227 957	- 216 497	-94,97%
Impôts, taxes et versements assimilés	15 693	7 786	7 907	101,55%
Salaires et traitements	- 228	432 038	- 432 266	-100,05%
Charges sociales		143 397	- 143 397	-100,00%
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	8 059	32 068	- 24 009	-74,87%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges	1	1 090	- 1 089	NS
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	34 985	844 336	- 809 351	-95,86%
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 29 585	- 106 031	76 446	-72,10%
Quotes-parts de résutat sur opération faîtes 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 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1 Euros	Ecart N/N-1 %
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)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change		3	- 3	-100,00%
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V		3	- 3	-100,00%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différence négatice de change		68	- 68	-100,00%
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI		68	- 68	-100,00%
2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)		- 65	65	100,00%
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	- 29 585	- 106 096	76 511	-72,11%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	587		587	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		300	- 300	-100,00%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
TOTAL VII	587	300	287	95,62%
Charges exceptionnels				
Charges exceptionnels sur opérations de gestion	1 206		1 206	
Charges exceptionnels sur opérations en capital				
Dotations aux amortisseents, dépréciations et provisions		8 545	- 8 545	-100,00%
TOTAL VIII	1 206	8 545	- 7 339	-85,89%
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	- 619	- 8 245	7 626	-92,49%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	5 988	738 608	- 732 621	-99,19%
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	36 191	852 949	- 816 758	-95,76%
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	- 30 204	- 114 341	84 137	-73,58%

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont charges concernant les entreprises liées

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 157.015 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 300 € et dégageant une perte de 30.204 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1er avril 2016 au 31 mars 2017.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Par décision de l'associé unique de la Société en date du 29 juillet 2016, la dénomination sociale de la Société a été changée en Officiis Properties Asset Management.

Il n'y a pas d'autre fait caractéristique pour l'exercice clos au 31 mars 2017, car la Société n'a plus d'activité.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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

2.1 Principes comptables

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

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 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

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée de vie estimée des immobilisations soit :

Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Matériel informatique Mobilier	3 ans 10 ans

2.3.2 Créances clients et autres créances d'exploitation

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

2.3.3 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.

3. NOTES ET COMMENTAIRES

3.1 Notes sur le bilan

NOTE 1 - Immobilisations

Nature des immobilisations	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Immobilisations incorporelles en cours				
Concessions, brevets et droits similaires				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	237			237
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	100 620		9 070	91 550
Divers				
Autres participations				
Prêts, autres immobilisations financières				
Total BRUT	**100 857**	**0**	**9 070**	**91 787**

NOTE 2 - Amortissements

Nature des amortissements	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Terrain				
Construction sur sol propre				
Concessions et brevets				
Installation générales agencements	237			237
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	52 001	8 059	9 070	50 990
Provisions pour dépréciation				
Total amortissements	**52 238**	**8 059**	**9 070**	**51 227**

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Concessions et brevets				
Construction sur sol propre				
Installations techniques matériel outillage industriel				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	8 059			
Total	**8 059**	**0**	**0**	**0**

NOTE 3 - Etat des échéances des créances

Etat des créances	Échéances		
	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Autres immobilisations financières			
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Taxe sur la valeur ajoutée	11 069	11 069	
Divers état et autres collectivités publiques	8 524	8 524	
Débiteurs divers	14 802	14 802	
Charges constatées d'avances			
Totaux	**34 394**	**34 394**	

NOTE 4 - 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
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses				
Fournisseurs et comptes rattachés	21 843	21 843		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Taxe sur la valeur ajoutée	193	193		
Autres impôts taxes et assimilés				
Groupe et associés				
Produits constatés d'avance				
Totaux	22 036	22 036		

NOTE 5 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Prime d'émission d'action	En fin de période
Nombre d'actions	50 000				50 000
Capital en euros	500 000				500 000

Le capital est entièrement libéré.

A la clôture de l'exercice, le capital social est composé de 50.000 actions d'une valeur nominale de 10 €, d'où un capital social de 500.000 €.

NOTE 6 – Variation des capitaux propres

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

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Capital social	500 000			500 000
Prime d'émission d'action				
Ecart de réévaluation				
Bons de souscription d'action				
Réserve légale				
Autres réserves				
Report à nouveau	-220 477		114 341	-334 817
Résultat de l'exercice	-114 341	114 341	30 204	-30 204
Subventions d'investissement				
Provisions régiementées				
Totaux	**165 182**	**114 341**	**144 545**	**134 979**

NOTE 7 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur immobilisations financières		
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	6 382	7 259
Totaux	**6 382**	**7 259**

NOTE 8 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 700	15 827
Dettes fiscales et sociales		2 980
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Totaux	**16 700**	**18 807**

NOTE 9 - Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	0
Totaux	**0**

NOTE 10 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exploitation
Produits d'exploitation	0
Totaux	**0**

NOTE 11 – 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 Prêts Clients, factures à émettre Autres créances Charges constatées d'avance Emprunts et dettes financières diverses Dettes fournisseurs			

NOTE 12 – Effectif moyen

	Personnel salarié
Cadres Agents de maitrise et techniciens Employés	
Total	

NOTE 13 - Identité des sociétés mères consolidant les comptes

Dénomination sociale	Forme	Capital	Siège social
Officiis Properties	SA	26 531 074	52 B Rue de la Bienfaisance 75008 PARIS

4. INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES

Néant

5. AUTRES INFORMATIONS

5.1 Fiscalité

La Société est soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

5.2 Engagements hors bilan

Néant

5.3 Evènements postérieurs à la clôture

Néant