Officiis Properties Paris Ouest 1
(Anciennement Züblin Immobilière Paris Ouest 1)

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 Paris Ouest 1
(Anciennement Züblin Immobilière Paris Ouest 1)
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 décision de l'associé unique, 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 Paris Ouest 1, 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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans le paragraphe « Valorisation des actifs » du sous-chapitre 2.3.1 « Immobilisations corporelles » de l'annexe, le patrimoine immobilier de votre société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant. Sur la base des informations disponibles à ce jour, nous avons vérifié le caractère approprié de l'approche de dépréciation décrite et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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 PARIS OUEST 1

(anciennement Züblin Immobilière Paris Ouest 1)

SA au capital de 35 404 406,10 €
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	65 579 057	470 249	65 108 808	60 307 736	4 801 072	7,96%
	Constructions	115 122 007	33 676 277	81 445 730	86 582 268	- 5 136 538	-5,93%
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	190 000		190 000	190 000	-	
	Immobilisations en cours	3 272 758		3 272 758	476 822	2 795 936	586,37%
	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	184 163 821	34 146 525	150 017 296	147 556 826	2 460 469	1,67%
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	242 085		242 085	123 714	118 371	95,68%
	Autres créances	1 555 443		1 555 443	822 859	732 584	89,03%
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	1 490 625		1 490 625	572 010	918 615	160,59%
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)	1 806 275		1 806 275	1 161 437	644 839	55,52%
	Total III	5 094 428		5 094 428	2 680 019	2 414 408	90,09%
	Frais d'emission d'emprunt à étaler (IV)	458 570		458 570	504 050	- 45 480	-9,02%
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
	Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	189 716 818	34 146 525	155 570 293	150 740 896	4 829 397	3,20%

(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 : 35 404 406)	35 404 406	35 404 406		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation	15 379 092	15 379 092		
	Réserves				
	Réserve légale	821 219	821 219		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à Nouveau	- 58 237 062	- 48 869 627	- 9 367 436	-19,17%
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 13 259 704	- 9 367 436	- 3 892 269	-41,55%
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	TOTAL I	- 19 892 049	- 6 632 345	- 13 259 704	-199,92%
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	69 963 296	69 960 279	3 017	0,00%
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	102 635 186	85 531 477	17 103 709	20,00%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 042 242	614 990	1 427 252	232,08%
	Dettes fiscales et sociales	526 542	737 405	- 210 863	-28,60%
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 800	330 129	- 277 329	-84,01%
	Autres dettes	242 276	198 960	43 316	21,77%
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	175 462 342	157 373 241	18 089 101	11,49%
	Ecarts de conversion passif **(V)**				
	Total GENERAL (I+II+III+IV+V)	155 570 293	150 740 896	4 829 397	3,20%

(1) Dettes et produits constatées d'avance à moins d'un an 69 212 739 11 394 729

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1 Euros	Ecart N/N-1 %
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 136 308	191 485	944 823	493,42%
Chiffre d'affaires NET	1 136 308	191 485	944 823	493,42%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	5 782 668	10 744 257	- 4 961 589	-46,18%
Autres produits	26 323	231 486	- 205 163	-88,63%
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	6 945 299	11 167 228	- 4 221 929	-88,63%
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 *	4 251 545	2 347 058	1 904 487	81,14%
Impôts, taxes et versements assimilés	1 033 020	1 463 716	- 430 696	-29,42%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	4 384 901	4 272 819	112 082	2,62%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges	1	5	- 3	-67,61%
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	9 669 467	8 083 597	1 585 870	19,62%
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 2 724 169	3 083 630	- 5 807 799	188,34%
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)		6 201	- 6 201	-100,00%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V		6 201	- 6 201	-100,00%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	116 110	84 617	31 493	37,22%
Intérêts et charges assimilées (4)	9 548 704	12 272 649	- 2 723 945	-22,20%
Différence négatice de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI	9 664 815	12 357 267	- 2 692 452	-21,79%
2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)	- 9 664 815	- 12 351 066	2 686 251	21,75%
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	- 12 388 983	- 9 267 436	- 3 121 548	-33,68%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
TOTAL VII				
Charges exceptionnels				
Charges exceptionnels sur opérations de gestion				
Charges exceptionnels sur opérations en capital	870 721	100 000	770 721	770,72%
Dotations aux amortisseents, dépréciations et provisions				
TOTAL VIII	870 721	100 000	770 721	770,72%
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	- 870 721	- 100 000	- 770 721	-770,72%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	6 945 299	11 173 429	- 4 228 130	-37,84%
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	20 205 003	20 540 864	- 335 861	-1,64%
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	- 13 259 704	- 9 367 436	- 3 892 269	41,55%

*** 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 7 781 007 6 506 488

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels d'Officiis Properties Paris Ouest 1 S.A.S. (la "**Société**"), anciennement dénommée Züblin Immobilière Paris Ouest 1 S.A.S.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 155.570.293 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1.138.308 € et dégageant une perte de 13.259.704 €.

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

L'exercice clos au 31 mars 2017 a été marqué principalement par les faits suivants :

1.1 Gestion locative et patrimoniale

Immeuble Newtime

Durant l'exercice 2016/2017, 3 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Newtime. Ils représentent globalement une surface locative d'environ 3.478 m² et un revenu locatif annuel de 1.763 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 446 €/m². Les franchises de loyer sont comprises entre 12 et 21 mois (pour une période ferme de prise à bail de 6 années), et la participation de la Société aux travaux d'aménagement des locataires est globalement de 662 K€.

Le bail avec la société Orangina Schweppes a fait l'objet d'un avenant portant la surface de bureaux louée de 6.020 m² à 6.055 m² pour un loyer annuel d'environ 2,9 M€.

Immeuble Think

Dans sa séance du 21 septembre 2016, le conseil d'administration a décidé d'engager la deuxième (et dernière) phase des travaux de rénovation de l'immeuble Think afférents à la rénovation de l'immeuble et de ses abords (la première phase qui avait été engagée le 31 mars 2016 portait sur le curage et le désamiantage de l'immeuble). Les travaux de cette deuxième phase se dérouleront sur toute l'année 2017 et sont financés par un prêt d'actionnaire et par une ligne de crédit bancaire (cf. § 1.2.2 et 1.3 ci-après).

1.2 Prêts de l'actionnaire

1.2.1 Avances de l'actionnaire mises en place durant les exercices précédents

Par une convention de prêt, signée le 27 novembre 2015, et ayant fait l'objet d'un 1er avenant en date du 15 février 2016, l'actionnaire unique de la Société – la société Officiis Properties S.A. (« **OFP** ») – avait accordé une ligne de crédit de 2,5 M€ à la Société pour lui permettre de pourvoir à ses besoins de trésorerie. Cette ligne de crédit arrivera à échéance le 31 juillet 2020, son taux d'intérêts annuel est de 4,5%, capitalisé annuellement. Cette ligne de crédit était déjà intégralement utilisée par la Société au 31 mars 2016. Aussi, par avenants en dates du 1er avril 2016 et du 20 septembre 2016, le montant de cette ligne de crédit a été globalement augmenté de 6,5 M€ pour atteindre 9 M€. Les autres termes et conditions sont restés inchangés. Au 31 mars 2017, le montant cumulé de tous les tirages effectués par la Société sur cette ligne de crédit s'élève à 8 M€.

1.2.2 Nouvelles avances de l'actionnaire

Par une convention de prêt, signée le 1er août 2016, et ayant fait l'objet d'un avenant le 14 octobre 2016, OFP a accordé une ligne de crédit de 6 M€ à la Société pour lui permettre de financer partiellement les travaux de rénovation de l'immeuble Think. Cette ligne de crédit arrivera à échéance le 31 juillet 2020, son taux d'intérêts annuel est de 4,5%, capitalisé annuellement. Au 31 mars 2017, le montant cumulé de tous les tirages effectués par la Société sur cette ligne de crédit s'élève à 3,7 M€.

Par une convention de prêt, signée le 25 janvier 2017, OFP et la Société ont regroupé et compensé plusieurs comptes-courants existants entre les 2 sociétés depuis l'exercice 2014/2015. Aux termes de cette convention, le montant net de l'avance d'actionnaire consenti par OFP à la Société est de 1.128.184,11 €. Cette ligne de crédit arrivera à échéance le 31 juillet 2020, son taux d'intérêts annuel est de 4,5%, capitalisé annuellement.

Au total, l'encours cumulé de toutes les avances d'actionnaire consenti par OFP à la Société est de 34.544.984,11 € au 31 mars 2017, dont 31.244.984,11 € ont été déjà utilisés à cette date.

1.3 Emprunts bancaires

En date du 30 septembre 2016, la Société et OFP ont conclu avec la banque Helaba un avenant au prêt hypothécaire de 132,2 M€ aux termes duquel, la ligne de crédit de 6 M€ prévue pour financer une partie du budget de rénovation de l'immeuble Think a été augmentée de 6 M€ et donc portée à 12 M€. Les autres termes et conditions du prêt sont restés inchangées.

1.4 Changement de dénomination sociale

Par décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société du 29 juillet 2016, sa dénomination sociale a été changée en Officiis Properties Paris Ouest 1.

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 soutien financier de son actionnaire unique OFP, confirmé par une lettre de confort adressée à la Société (cf. 6.2 Soutien financier d'OFP), les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de la continuité d'exploitation.

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

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

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.

2.3.2 Emprunts bancaires

Les emprunts bancaires 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.

Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires souscrits durant le précédent exercice (2015/2016) ont été activés au cours dudit exercice pour un montant global de 581.750 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

Les frais d'émissions liés à l'augmentation de l'encours de la ligne de financement dédiée aux travaux de rénovation de l'immeuble Think (cf § 1.3 ci-avant) ont été activés au cours de l'exercice pour un montant global de 81.183,92 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée résiduelle de l'emprunt, soit 3 ans et 10 mois.

2.3.3 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.

2.3.4 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 sont incertains.

2.3.5 Participation aux travaux des locataires

Le cas échéant, lorsque les conditions particulières d'un bail prévoient une participation financière de la Société aux travaux d'aménagement du locataire, cette participation est comptabilisée en charge constatée d'avance, et amortit sur la durée ferme du bail.

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
Terrains	65 579 057			65 579 057
Constructions	120 036 000		4 913 993	115 122 007
Installations techniques, matériel et outillage industriels	57 541		57 541	0
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	6 770		6 770	0
Divers	190 000			190 000
Immobilisations corporelles en cours	476 822	2 795 936		3 272 758
Autres participations	0			0
Prêts, autres immobilisations financières	0			0
Total BRUT	**186 346 190**	**2 795 936**	**4 978 304**	**184 163 822**

NOTE 2 - Amortissements

Nature des amortissements	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Terrain	470 249			470 249
Construction sur sol propre	33 453 732	4 374 347	4 151 802	33 676 277
Installation générales agencements	57 541		57 541	0
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	6 770		6 770	0
Provisions pour dépréciation	4 801 072		4 801 072	0
Total amortissements	38 789 364	4 374 347	9 017 185	34 146 526

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Construction sur sol propre	4 374 347			
Installations techniques matériel outillage industriel	0			
Total	**4 374 347**	**0**	**0**	**0**

Montant de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Charges à répartir sur plusieurs exercice	504 050	81 184	126 664	458 570
Total amortissements	**504 050**	**81 184**	**126 664**	**458 570**

Pour plus d'information concernant les charges à répartir sur plusieurs exercices, se référer à la note 11.

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			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
ACTIF CIRCULANT			
Avances et acomptes fournisseurs			
Créances clients	242 085	242 085	
Taxe sur la valeur ajoutée	817 651	817 651	
Divers état et autre collectivités publiques	30 130	30 130	
Autres créances	707 662	707 662	
Charges constatées d'avances	1 806 275	1 806 275	
Totaux	**3 603 803**	**3 603 803**	

NOTE 4 - Etat des échéances des autres dettes

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes établissements crédit	69 963 296	263 296	69 700 000	
Emprunts et dettes financières diverses	69 351033	6 568 626	62 641456	140 951
Fournisseurs et comptes rattachés	2 042 242	2 042 242		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Taxe sur la valeur ajoutée	38 017	38 017		
Autres impôts taxes et assimilés	488 525	488 525		
Groupe et associés	33 284 152	1528 763	31755 389	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 800	52 800		
Autres dettes	242 276	242 276		
Produits constatés d'avance				
Totaux	**175 462 342**	**11 224 545**	**164 096 845**	**140 951**
Emprunts souscrits en cours d'exercice	9 200 000			
Emprunts remboursés au cours de l'exercice				

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	176 229				176 229
Capital en euros	35 404 406				35 404 406

Le capital est entièrement libéré.

A la clôture de l'exercice, le capital social est composé de 176 229 actions d'une valeur nominale de 200.90€, d'où un capital social de 35 404 406€.

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	35 404 406			35 404 406
Prime d'émission d'action				
Ecart de réévaluation	15 379 092			15 379 092
Bons de souscription d'action				
Réserve légale	821 219			821 219
Autres réserves				
Report à nouveau	-48 869 627		9 367 435	-58 237 062
Résultat de l'exercice	-9 367 436	9 367 436	13 259 704	-13 259 704
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Totaux	**-6 632 346**	**9 367 436**	**22 627 139**	**-19 892 049**

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	228 102	123 714
Autres créances	30 130	30 130
Totaux	**258 232**	**153 844**

NOTE 8 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Autre emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	263 296	260 279
Emprunts et dettes financières diverses	8 097 389	6 6[illegible]5 449
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	446 583	482 923
Dettes fiscales et sociales	499 383	7[illegible]5 [illegible]22
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 800	330 [illegible]29
Créditeurs divers		
Autres dettes	242 276	198 960
Totaux	**9 601 726**	**8 602 862**

NOTE 9 - Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	1 806 275
Totaux	**1 806 275**

NOTE 10 - Produits constatés d'avance

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

NOTE 11 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	458 570	20,84%

Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt concerné (cf. § 2.3.2). A la clôture de l''exercice ils représentent 458.6 K€.

NOTE 12 – 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	0		
Clients, factures à émettre	0		
Autres créances			
Charges constatées d'avance	0		
Emprunts et dettes financières diverses	102 494 235		
Dettes fournisseurs			

Les emprunts et dettes financières diverses concernant des entreprises liées s'élèvent à 102.494,2 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- Prêt participatif d'OFP à hauteur de 69.210,0 K€ (dont 6.568,5 K€ d'intérêts) ;
- Avances d'actionnaire d'OFP à hauteur de 33.281,5 K€ (dont 2.036,5 K€ d'intérêts) ;
- Compte courant Officiis Properties Asset Management à hauteur de 2,7 K€.

Le solde de 102.635,2 K€ figurant au bilan inclut en sus les dépôts de garantie des locataires (141 K€).

3.2 Notes sur le compte de résultat

NOTE 13 - Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

	Charges financières	Produits financiers
Total	9 664 815	
dont entreprises liées	7 781 007	

Les charges entre entreprises liées correspondent aux intérêts (i) sur les avances d'associé souscrites auprès d'OFP et (ii) sur le prêt participatif consenti par OFP.

NOTE 14 - Dettes garanties par des suretés réelles

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	69 700 000
Total	69 700 000

NOTE 15 - Régime fiscal

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

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

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

NOTE 16 - Identité des sociétés mères consolidant les comptes

Dénomination sociale	Forme	Capital (€)	Siège social
Officiis Properties	SA	26.531.073,80	52B rue de la Bienfaisance 75008 PARIS

4.

4.ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS ET DE GARANTIE

4.1 Engagements au titre des emprunts bancaires

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

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

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

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

Ont été donnés en garantie, au profit de la banque sous la forme d'un nantissement, les titres de la Société détenus par OFP.

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

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

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

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

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1000m2 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

En cas de cession de l'un des actifs financés par Helaba et aussi longtemps que les Conditions minimum locatives ne seront pas atteintes ou respectées, la Société s'est engagée à rembourser le crédit à hauteur du plus élevé de (i) 100% du produit net de cession et (i) 130% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé, soit 59,4 M€ pour Newtime et 10,3 M€ (+6 M€ de tranche travaux une fois celle-ci tirée) pour Think.

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

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

Au 31 mars 2017, la Société respecte tous les engagements pris aux termes de l'emprunt bancaire Helaba.

4.2 Engagements locatifs reçus

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 31 mars 2017, ces engagements se présentent de la façon suivante :

	Selon prochaine option de sortie		Selon fin de bail		
Exercice	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total	Franchise restante K€
2017/2018	5 015	21%	4 675	13%	2 481
2018/2019	4 675	20%	4 675	13%	440
2019/2020	4 675	20%	4 675	13%	0
2020/2021	4 675	20%	4 675	13%	0
2021/2022	3 231	14%	4 675	13%	971
2022/2023	1 064	5%	4 675	13%	0
2023/2024	0	0%	4 675	13%	0
2024/2025	0	0%	3 231	9%	0
2025+	0	0%	1 064	3%	0
	23 336	100%	37 023	100%	3 892

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2017 à 1.456 K€.

5. INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES

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

5.1 Prêts d'actionnaire d'Officiis Properties

La Société bénéficie de 10 contrats de prêt consenti par son actionnnaire unique Officiis Properties pour un montant notionnel global de 31.245 K€ au 31 mars 2017. Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

- Les intérêts sont calculés sur le nombre exact de jours écoulés sur la base d'une année de 365 jours à un taux de 4,5%. Ils sont exigibles une fois l'an ;
- Les intérêts devenus exigibles sont capitalisés après une année, s'ils n'ont pas été payés.

Au 31 mars 2017, le montant cumulé des intérêts capitalisés sur ces prêts est de 507,7 K€ et celui des intérêts courus est de 1.529 K€

5.2 Prêt participatif d'Officiis Properties

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

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

Une enveloppe de 48 M€ a été initialement mise à disposition d'Officiis Properties Paris Ouest 1, elle a été entièrement utilisée. L'encours de ce prêt au 31 mars 2017 est de 62,6 M€ y compris les intérêts capitalisés, les intérêts courus sont de 6,6 M€.

6. AUTRES INFORMATIONS – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

6.1 Litige signature bail

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 la 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€. La Société estime quant à elle, 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 l'actionnaire unique OFP pour approbation. Le procès devrait durer entre 12 et 18 mois hors appel.

6.2 Renouvellement du soutien financier d'Officiis Properties

En date du 9 mai 2017, Officiis Properties a renouvelé son soutien financier pour une période d'au moins 12 mois à sa filiale. Ce soutien financier comprend notamment la couverture de tout besoin financier supplémentaire lié à l'exploitation, à la commercialisation des immeubles Newtime et Think, et à la mise en œuvre des travaux de rénovation de l'immeuble Think.

6.3 Augmentations des encours des prêts de l'actionnaire unique OFP

Par avenants en dates du 6 avril 2017 et du 6 juillet 2017, l'encours du prêt d'actionnaire d'OFP à la Société destiné à financer les travaux de rénovation de l'immeuble Think (cf. § 1.2.2) a été porté à 10,4 M€, dont 7,7 M€ ont été utilisés par la Société à la date des présentes.

Par avenant en date du 6 juillet 2017, l'encours du prêt d'actionnaire d'OFP à la Société destiné à financer ses besoins de trésorerie (cf. § 1.2.1) a été porté à 12 M€, dont 9,5 M€ ont été utilisés par la Société à la date des présentes.

6.4 Allongement de la date de maturité du prêt participatif

En date du 28 juillet 2017, par avenant à la convention de prêt participatif prenant effet au 16 juillet 2017, la Société et son actionnaire OFP, après avoir constaté l'impossibilité de la Société de procéder au remboursement du prêt participatif, ont convenu d'allonger la maturité dudit prêt participatif jusqu'au 31 juillet 2020, et de fixer son taux d'intérêt annuel à 14%.