



Officiis Properties Paris Ouest 1
Exercice clos le 31 mars 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Officiis Properties Paris Ouest 1

Exercice clos le 31 mars 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société Officiis Properties Paris Ouest 1,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Officiis Properties Paris Ouest 1 relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

☞ Référentiel d'audit

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

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

☞ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} avril 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.



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

Comme indiqué dans le paragraphe « Valorisation des actifs » du sous-chapitre 2.3.1 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, 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 avons apprécié sa correcte application.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

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 autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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



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

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

Paris-La Défense, le 18 septembre 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Philippe Bertin

Officiis Properties Paris Ouest 1

SAS au capital de 9 595 669€

52 B rue de Bienfaisance

75008 PARIS

Comptes annuels au 31 mars 2018

ACTIF		Exercice N 31/03/2018			Exercice N-1	Ecart N/N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISE	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	65 108 808	-	0,00%
	Constructions	115 161 297	37 975 365	77 185 932	81 445 730	- 4 259 798	-5,23%
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	190 000		190 000	190 000	-	
	Immobilisations en cours	16 429 026		16 429 026	3 272 758	13 156 268	401,99%
	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	197 359 380	38 445 613	158 913 767	150 017 296	8 896 471	5,93%	
ACTIF CIRCUJANT	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	611 482		611 482	242 085	369 397	152,59%
	Autres créances	1 550 553		1 550 553	1 555 443	- 4 890	-0,31%
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	4 351 704		4 351 704	1 490 625	2 861 079	191,94%	
Charges constatées d'avance (3)	1 988 126		1 988 126	1 806 275	181 852	10,07%	
Total III	8 501 865		8 501 865	5 094 428	3 407 437	66,89%	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	321 054		321 054	458 570	- 137 516	-29,99%
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	206 182 299	38 445 613	167 736 685	155 570 293	12 166 392	7,82%	

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

PASSIF		Exercice N 31/03/2018	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (dont versé : 9 595 669)	9 595 669	35 404 406	- 25 808 737	72,90%
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecart 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	- 661	- 58 237 062	58 236 401	100,00%
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 16 979 723	- 13 259 704	- 3 720 019	-28,06%
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL I	8 815 596	- 19 892 048	28 707 644	144,32%	
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	78 451 745	69 963 296	8 488 449	12,13%
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	78 592 161	102 635 186	- 24 043 026	-23,43%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 355 407	2 042 242	- 686 835	-33,63%
	Dettes fiscales et sociales	306 421	526 542	- 220 121	-41,81%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	52 800	- 52 800	-100,00%	
Autres dettes	215 355	242 276	- 26 921	-11,11%	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	158 921 089	175 462 342	- 16 541 253	-9,43%
	Ecart de conversion passif (V)				
Total GENERAL (I+II+III+IV+V)	167 736 685	155 570 293	12 166 392	7,82%	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 10 886 903 69 212 739

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2018	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	3 814 257	1 136 308	2 677 949	235,67%
Chiffre d'affaires NET	3 814 257	1 136 308	2 677 949	235,67%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	- 5 948	5 782 668	- 5 788 616	-100,10%
Autres produits	186 175	26 323	159 852	607,27%
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	3 994 483	6 945 299	- 2 950 816	-42,49%
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 *	3 248 022	4 251 545	- 1 003 524	-23,60%
Impôts, taxes et versements assimilés	1 049 939	1 033 020	16 919	1,64%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	4 320 254	4 384 901	- 64 647	-1,47%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges	4	1	3	185,23%
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	8 618 219	9 669 467	- 1 051 248	-10,87%
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 4 623 736	- 2 724 169	- 1 899 567	-69,73%
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 31/03/2018	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)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V		-	-	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	116 350	116 110	240	0,21%
Intérêts et charges assimilées (4)	12 242 550	9 548 704	2 693 846	28,21%
Différence négative de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI	12 358 900	9 664 815	2 694 085	27,88%
2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)	- 12 358 900	- 9 664 815	- 2 694 085	-27,88%
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	- 16 982 636	- 12 388 983	- 4 593 652	-37,08%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3 349		3 349	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
TOTAL VII	3 349		3 349	
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	437	870 721	- 870 283	-99,95%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
TOTAL VIII	437	870 721	- 870 283	-99,95%
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	2 912	- 870 721	873 633	100,33%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	3 997 832	6 945 299	- 2 947 466	-42,44%
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	20 977 556	20 205 003	772 553	3,82%
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	- 16 979 723	- 13 259 704	- 3 720 019	28,06%

* 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 10 390 171 7 781 007

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels de Officiis Properties Paris Ouest 1 (la "**Société**").

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 167 736 685€ et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 3 814 257€ et dégagant une perte de 16 979 723 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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

1.1. Gestion locative et patrimoniale

1.1.1. Immeuble Newtime

Durant l'exercice 2017/2018, 2 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Newtime. Ils représentent une surface locative d'environ 4 130 m² et un revenu locatif annuel de 2 105 K€. Les franchises de loyer sont comprises entre 23 et 30 mois (pour une période ferme de prise à bail de 6 années).

1.1.2. Immeuble Think

La réception définitive des travaux de rénovation de l'immeuble Think a eu lieu à la fin du premier trimestre 2018.

Durant l'exercice 2017/2018, 1 nouveau bail a été signé sur l'immeuble Think. Il représente une surface locative d'environ 6 671 m² et un revenu locatif annuel de 3 340 K€. La franchise de loyer est de 30 mois (pour une période ferme de prise à bail de 9 années).

En février 2018, l'Associé Unique a annoncé sa décision de lancer un processus compétitif pour la cession des immeubles situés sur l'île de la Jatte (Campus Ecosphère) détenus par la Société.

1.2. Emprunts bancaires

En date du 30 septembre 2016, la Société et son associé unique – la société Officiis Properties (ci-après "OFP" ou l'"Associé Unique") - 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 inchangés. Au 31 mars 2018, la Société a utilisé cette ligne de crédit à hauteur de 8 480 000 €.

1.3. Augmentation de capital

Par décision de l'Associé Unique en date du 30 mars 2018, le capital social de la Société a été augmenté de 45 687 368,25 € par augmentation de la valeur nominale des actions à 460,15 € en conséquence de la capitalisation d'une créance liquide et exigible de l'Associé Unique sur la Société.

1.4. Diminution du capital

Par décision de l'Associé Unique en date du 30 mars 2018, le capital social de la Société a été diminué de 71 496 105,30 € par diminution de la valeur nominale des actions à 54,45 € en conséquence de l'imputation des pertes en report à nouveau.

1.5. Restructuration des fonds propres de la société

Les opérations d'augmentation et de réduction du capital réalisées en date du 30 mars 2018 ont permis à la Société de reconstituer ses fonds propres qui étaient inférieurs à la moitié de son capital social depuis 2 années.

1.6. Modification de la date d'échéance finale et du taux d'intérêt du prêt participatif consenti par l'Associé Unique

Le prêt participatif d'un montant en principal de 48 M€ consenti par l'Associé Unique à la Société devait être remboursé au plus tard le 15 juillet 2017. Après avoir constaté l'impossibilité de la Société d'effectuer le remboursement dudit prêt, la Société et OFP se sont entendus pour proroger ce prêt participatif jusqu'au 31 juillet 2020. En contrepartie de cette prorogation, le taux d'intérêt annuel de ce prêt a été fixé à 14% à compter du 16 juillet 2017. Au 31 mars 2018, l'encours total (principal et intérêts) de ce prêt est de 77,9 M€.

1.7. Litige avec la société Guy Dauphin Environnement (« GDE »)

En date du 4 mai 2017, GDE a assigné la Société devant le tribunal de Nanterre, au motif que cette dernière aurait refusé de signer un bail pour la location de bureaux dans l'immeuble Newtime. GDE réclame l'indemnisation d'un préjudice qu'elle estime à 620 K€. 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, que la Société a découverte fortuitement juste avant que le projet de bail ne soit présenté à l'Associé Unique pour approbation. Le procès devrait durer entre 12 et 18 mois hors appel.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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

2.1 Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Permanence des méthodes

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

2.3 Méthodes d'évaluation

2.3.1 *Immobilisations 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	25 à 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 limitée au montant de l'à-nouveau.

Valorisation des actifs

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

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

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

Approche par capitalisation des loyers nets

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

Approche par actualisation des cash-flows

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

Les hypothèses de calcul suivantes sont retenues dans la valorisation :

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

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 l'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 § 1.2 ci-avant) ont été activés au cours de l'exercice précédent 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'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.

2.3.4 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 amortie 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	115 122 007	283 290	244 000	115 161 297
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0			0
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	0			0
Divers	190 000			190 000
Immobilisations corporelles en cours	3 272 757	13 156 269		16 429 026
Autres participations	0			0
Prêts, autres immobilisations financières	0			0
Total BRUT	184 163 821	13 439 559	244 000	197 359 380

NOTE 2 - Amortissements

Nature des immobilisations	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Terrains	470 249			470 249
Constructions sur sol propre	33 676 277	4 299 088		37 975 365
Installations générales agencements	0			0
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	0			0
Provisions pour dépréciation	0			0
Total amortissements	34 146 526	4 299 088	0	38 445 614

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Construction sur sol propre	4 299 088			
Installations techniques matériel outillage industriel	0			
Total	4 299 088	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 exercices	458 570		137 516	321 054
Total amortissements	458 570	0	137 516	321 054

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

NOTE 3 – Etats des échéances des créances

Etat des créances	Échéances		
	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachés à des participations	0		
Prêts	0		
Autres immobilisations financières	0		
ACTIF CIRCULANT			
Avances et acomptes fournisseurs			
Créances clients	611 482	611 482	
Taxe sur la valeur ajoutée	940 165	940 165	
Divers état et autres collectivités publiques	0		
Autres créances	610 388	610 388	
Charges constatées d'avance	1 988 126	1 988 126	
Totaux	4 150 161	4 150 161	0

NOTE 4 - Etats des échéances des emprunts et 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	78 451 745	271 745	78 180 000	
Emprunts et dettes financières diverses	78 538 479	8 684 296	69 352 958	501 225
Fournisseurs et comptes rattachés	1 355 407	1 355 407		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0			
Taxe sur la valeur ajoutée	53 929	53 929		
Autres impôts taxes et assimilés	252 492	252 492		
Groupe et associés	53 683	53 680	3	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0		
Autres dettes	215 355	215 355		
Produits constatés d'avance	0			
Totaux	158 921 090	10 886 904	147 532 960	501 225
Emprunts souscrits en cours d'exercice	19 180 000			
Emprunts remboursés au cours de l'exercice	41 944 984			

NOTE 5 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Augmentation du nominal	Diminution du nominal	En fin de période
Nombre d'actions	176 229				176 229
Capital en euros	35 404 406		45 687 368	-71 496 105	9 595 669

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 54,45 €, soit un capital social de 9 595 669 €.

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	45 687 368	-71 496 105	9 595 669
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	-58 237 062	58 236 401		-661
Résultat de l'exercice	-13 259 704	13 259 704	16 979 723	-16 979 723
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total amortissements	-19 892 049	117 183 473	-54 516 382	8 815 596

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	488 094	228 102
Autres créances	0	30 130
Totaux	488 094	258 232

NOTE 8 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	271 745	263 296
Emprunts et dettes financières diverses	8 684 296	8 097 389
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 336 200	446 583
Dettes fiscales et sociales	302 217	499 383
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	52 800
Autres dettes	116 624	242 276
Totaux	10 711 082	9 601 727

NOTE 9 – Produits constatés d'avance

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

NOTE 10 - Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	1 988 126
Totaux	1 988 126

NOTE 11 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	321 054	20,00%

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 321 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	0		
Charges constatées d'avance	0		
Emprunts et dettes financières diverses	77 948 061		
Dettes fournisseurs			

3.2 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**NOTE 13 – Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

	Charges financières	Produits financiers
Total	12 358 900	
dont entreprises liées	10 390 171	

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

NOTE 14 – Dettes garanties par des sûretés 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	30 621 699	52B, rue de la Bienfaisance 75008 Paris

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 OFFP.

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.

Ratio financiers applicables au prêt Helaba	Dès la mise en place du crédit	Dès que les conditions minimums 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 (ii) 130% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé, soit 59,4 M€ pour Newtime et 10,3 M€ (+12 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 2018, la Société respecte tous les engagements pris aux termes de l'emprunt bancaire Helaba.

4.2 Engagements locatifs reçus

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

Exercice	Selon prochaine option de sortie		Selon fin de bail		Franchise restante K€
	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total	
2018/2019	7 996	14%	7 996	10%	3 085
2019/2020	10 214	18%	10 214	13%	1 835
2020/2021	10 214	18%	10 214	13%	0
2021/2022	8 827	16%	10 214	13%	3 046
2022/2023	6 106	11%	10 214	13%	1 462
2023/2024	4 633	8%	10 214	13%	0
2024/2025	2 846	5%	8 750	11%	1 913
2025/2026	1 850	3%	6 554	8%	1 275
2026+	2 782	5%	7 311	9%	0
	55 467	100%	81 682	100%	12 616

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2018 à 1 170 K€.

5. INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES

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

5.1 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 OFP 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 initiale de l'emprunt était le 15 juillet 2017 ;
- Participation du prêteur à une éventuelle plus-value sur l'immeuble. Le pourcentage de participation est fonction des contributions financières initiales respectives de Züblin Immobilien Holding AG et du groupe Officiis Properties en France à l'ensemble du projet de rénovation de l'immeuble Newtime.

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

Cet emprunt a été prorogé jusqu'au 31 juillet 2020 et son taux d'intérêts annuel a été porté de 11% à 14 % à compter du 16 juillet 2017 (cf. § 1.6).

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

6. AUTRES INFORMATIONS – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

6.1 Signature d'un bail

Le 2 juillet 2018, un nouveau bail a été signé sur l'immeuble Newtime portant sur environ 905 m² et 0,4 M€ de loyers bruts annuels.

6.2 Signature de promesse de vente

En date du 12 juillet 2018, l'Associé Unique a autorisé la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble Think à un investisseur. La juste valeur de l'immeubles Think dans les comptes consolidés d'OFP arrêtés au 31 mars 2018 (63 M€) est cohérente avec les termes de cette promesse de vente. La Société anticipe que la vente de l'immeuble Think devrait intervenir au 4ème trimestre de l'année 2018.