

Officiis Properties Paris Ouest 1

Exercice clos le 31 mars 2019

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Officiis Properties Paris Ouest 1

Exercice clos le 31 mars 2019

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 2019, 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 2018 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 procédure d'évaluation par un expert indépendant. Sur la base des informations disponibles à ce jour, nous avons examiné le caractère approprié de l'approche de dépréciation décrite et nous avons apprécié sa correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

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 21 mai 2019

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 2019

ACTIF		Exercice N 31/03/2019			Exercice N-1	Ecart N/N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	45 711 494,00		45 711 494,00	65 108 808,00	- 19 397 314,00	-29,79%
	Constructions	101 121 776,49	34 572 063,77	66 549 712,72	77 185 932,42	- 10 636 219,70	-13,78%
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	190 000,00		190 000,00	190 000,00	-	
	Immobilisations en cours				16 429 025,71	- 16 429 025,71	-100,00%
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	147 023 270,49	34 572 063,77	112 451 206,72	158 913 766,13	- 46 462 559,41	-29,24%	
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	625 118,06		625 118,06	611 481,72	13 636,34	2,23%
	Autres créances	1 026 143,43		1 026 143,43	1 550 553,11	- 524 409,68	-33,82%
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	2 693 062,90		2 693 062,90	4 351 704,34	- 1 658 641,44	-38,11%	
Charges constatées d'avance (3)	863 892,21		863 892,21	1 988 126,00	- 1 124 233,79	-56,55%	
Total III	5 208 216,60		5 208 216,60	8 501 865,17	- 3 293 648,57	-38,74%	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	796 533,23		796 533,23	321 053,79	475 479,44	148,10%
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	153 028 020,32	34 572 063,77	118 455 956,55	167 736 685,09	- 49 280 728,54	-29,38%	

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

PASSIF		Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (dont versé : 9 595 669)	9 595 669,05	9 595 669,05		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecart de réévaluation	15 379 092,36	15 379 092,36		
	Réserves				
	Réserve légale	821 219,00	821 219,00		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à Nouveau	- 16 980 384,53	- 661,15	- 16 979 723,38	NS
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	5 615 013,78	- 16 979 723,38	22 594 737,16	133,07%
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL I	14 430 609,66	8 815 595,88	5 615 013,78	-63,69%	
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	92 306 666,67	78 451 745,18	13 854 921,49	17,66%
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	10 296 015,04	78 592 161,18	- 68 296 146,14	-86,90%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	680 373,51	1 355 407,21	- 675 033,70	-49,80%
	Dettes fiscales et sociales	263 523,21	306 420,93	- 42 897,72	-14,00%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	294 359,71	215 354,71	79 005,00	36,69%	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	184 408,75		184 408,75	
	Total IV	104 025 346,89	158 921 089,21	- 54 895 742,32	-34,54%
	Ecart de conversion passif (V)				
Total GENERAL (I+II+III+IV+V)	118 455 956,55	167 736 685,09	- 49 280 728,54	-29,38%	

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

11 360 565

10 886 903

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	9 269 901,91	3 814 256,68	5 455 645,23	143,03%
Chiffre d'affaires NET	9 269 901,91	3 814 256,68	5 455 645,23	143,03%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	1 101 267,53	5 948,49	1 107 216,02	NS
Autres produits	- 365 381,96	186 174,85	- 551 556,81	-296,26%
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	10 005 787,48	3 994 483,04	6 011 304,44	150,49%
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	9 295 206,45	3 248 021,64	6 047 184,81	186,18%
Impôts, taxes et versements assimilés	1 073 755,04	1 049 939,39	23 815,65	2,27%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	4 495 582,46	4 320 253,81	175 328,65	4,06%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges	3 196,46	4,25	3 192,21	74996,05%
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	14 867 740,41	8 618 219,09	6 249 521,32	72,52%
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 4 861 952,93	- 4 623 736,05	- 238 216,88	-5,15%
Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	- 0,42		- 0,42	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	- 0,42		- 0,42	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	271 589,59	116 350,00	155 239,59	133,42%
Intérêts et charges assimilées (4)	9 216 637,66	12 242 549,52	- 3 025 911,86	-24,72%
Différence négative de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI	9 488 227,25	12 358 899,52	- 2 870 672,27	-23,23%
2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)	- 9 488 227,67	- 12 358 899,52	2 870 671,85	23,23%
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	- 14 350 180,60	- 16 982 635,57	2 632 454,97	15,50%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	63 829 380,00	3 349,30	63 826 030,70	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
TOTAL VII	63 829 380,00	3 349,30	63 826 030,70	NS
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	43 864 185,62	437,11	43 863 748,51	NS
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
TOTAL VIII	43 864 185,62	437,11	43 863 748,51	NS
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	19 965 194,38	2 912,19	19 962 282,19	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	73 835 167,06	3 997 832,34	69 837 334,72	NS
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	68 220 153,28	20 977 555,72	47 242 597,56	225,21%
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	5 615 013,78	- 16 979 723,38	22 594 737,16	-133,07%

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont charges concernant les entreprises liées

7 321 227

10 390 171

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 118 455 957€ et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 9 269 902€ et dégagant un bénéfice de 5 615 014 €.

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

1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

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

1.1 Gestion locative et patrimoniale

Nouveaux baux, congés et renégociations

Immeuble Think

La Société a signé, en date du 21 septembre 2018, un avenant au bail en état de futur achèvement portant sur l'intégralité de l'immeuble Think conclu avec la société Mc Cann afin de ratifier la prise d'effet dudit bail au 14 octobre 2018.

Immeuble Newtime

Durant l'exercice 2018/2019, 1 nouveau bail a été signé sur l'immeuble Newtime. Il représente une surface locative d'environ 905 m² et un revenu locatif annuel de 449 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 460 €/m². La franchise de loyer consentie représente une période de 19 mois (pour une période ferme de prise à bail de 6 années).

Cessions d'immeubles

Immeuble Think

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.

En date du 26 octobre 2018, la Société a cédé l'immeuble Think pour un prix net de 63.829 K€.

Immeuble Newtime

En date du 6 février 2019, Officiis Properties Paris Ouest 1 a signé, avec un investisseur institutionnel français, une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble Newtime. pour un prix net vendeur de 160,1 M€ avant rachat des franchises de loyers consentis aux locataires et accompagné d'une garantie locative consentie par Officiis Properties Paris Ouest 1 à hauteur de 2,6 M€.

La réalisation de cette vente devrait intervenir le 15 mai 2019.

Après prise en compte du rachat des franchises de loyers, de l'impact de la garantie locative et des frais et honoraires des conseils, Officiis Properties Paris Ouest 1 estime qu'elle devrait percevoir un montant net d'environ 152,6 M€ lors de la vente.

1.2 Prêt participatif

Le prêt participatif d'un montant en principal de 48 M€ consenti par Officiis Properties, associé unique de la Société (ci-après « **OFP** » ou 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.

Suite au refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime (cf. § 1.3 ci-après), la Société a effectué un remboursement partiel de 75,6 M€ du prêt participatif qui lui a été consenti par Officiis Properties. Au 31 mars 2019, le montant restant dû par la Société au titre de ce prêt participatif s'élève à 9.571 K€ correspondant uniquement à des intérêts courus.

1.3 Emprunt bancaire

Consécutivement à la cession de l'immeuble Think, et conformément au contrat de prêt, en date du 26 octobre 2018, la Société a employé une partie du produit de cession au remboursement d'une partie de l'emprunt hypothécaire souscrit auprès de la banque Helaba.

Officiis Properties Paris Ouest 1 a remboursé 115 % du montant de la dette adossé au financement de l'immeuble Think soit 23,3 M€. A la suite de ce remboursement partiel, le solde résiduel de la dette hypothécaire d'Officiis Properties Paris Ouest 1 était de 56,4 M€.

En date du 20 décembre 2018, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont conclu avec la banque Helaba un refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime pour un montant de 92 M€. Le taux de marge de ce refinancement hypothécaire est de 1,60 % contre un taux de marge de 1,70% précédemment. La maturité du nouveau prêt hypothécaire est au 20 décembre 2019, prorogeable d'un an.

Au 31 mars 2019, le montant restant dû par la Société au titre de cet emprunt hypothécaire est de 92.000 K€.

2 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

(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 de l'exercice, si la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par la Société est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Si l'actif immobilier fait l'objet d'une promesse de vente signée, la valeur de marché du bien retenue correspond au montant de ladite promesse.

En l'absence de promesse de vente signée, la Société fait appel à un expert indépendant, Jones Lang Lasalle, à la clôture de l'exercice, 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 faisaient l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans. Lors du refinancement Helaba, en date du 20 décembre 2018, (cf §1.3 Emprunt bancaire ci-avant), les frais d'émission liés à ces emprunts non étales à cette date ont été intégralement amortis.

Les frais d'émissions liés au refinancement hypothécaire Helaba de l'immeuble Newtime (cf § 1.3 ci-avant) ont été activés au cours de l'exercice pour un montant global de 1.101.267,53 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée initiale de l'emprunt hors prorogation, soit 1 an.

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 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		19 867 563	45 711 494
Constructions	115 161 297		14 039 520	101 121 777
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	16 429 026	2 937 081	19 366 107	0
	0			0
Autres participations	0			0
Prêts, autres immobilisations financières	0			0
Total BRUT	197 359 380	2 937 081	53 273 190	147 023 271

NOTE 2 - Amortissements

Nature des immobilisations	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Terrains	470 249		470 249	0
Constructions sur sol propre	37 975 365	4 141 384	7 544 685	34 572 064
Installations générales agencements	0			0
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	0			0
Provisions pour dépréciation	0			0
Total amortissements	38 445 614	4 141 384	8 014 934	34 572 064

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Construction sur sol propre				
Installations techniques matériel outillage industriel	4 141 384			
Total	4 141 384	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	321 054	475 479		796 533
Total amortissements	321 054	475 479	0	796 533

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	625 118	625 118	
Taxe sur la valeur ajoutée	214 622	214 622	
Divers état et autres collectivités publiques	0		
Autres créances	811 521	811 521	
Charges constatées d'avance	863 892	863 892	
Totaux	2 515 153	2 515 153	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	92 306 667	306 667	92 000 000	
Emprunts et dettes financières diverses	10 235 386	9 570 605	163 556	501 225
Fournisseurs et comptes rattachés	680 374	680 374		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0			
Taxe sur la valeur ajoutée	84 199	84 199		
Autres impôts taxes et assimilés	179 324	179 324		
Groupe et associés	60 629	60 627	2	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0		
Autres dettes	294 360	294 360		
Produits constatés d'avance	184 409	184 409		
Totaux	104 025 347	11 360 565	92 163 558	501 225
Emprunts souscrits en cours d'exercice	35 645 000			
Emprunts remboursés au cours de l'exercice	23 345 000			

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	9 595 669				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€, d'où 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	9 595 669			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	-661	-16 979 724		-16 980 385
Résultat de l'exercice	-16 979 723	5 615 014	-16 979 723	5 615 014
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
Total amortissements	8 815 596	-11 364 710	-16 979 723	14 430 609

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	175 250	488 094
Autres créances	0	0
Totaux	175 250	488 094

NOTE 8 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	306 667	271 745
Emprunts et dettes financières diverses	9 570 605	8 684 296
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	490 500	1 336 200
Dettes fiscales et sociales	188 545	302 217
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	115 150	116 624
Totaux	10 671 467	10 711 082

NOTE 9 – Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exploitation
Produits d'exploitation	184 409
Totaux	184 409

NOTE 10 - Charges constatées d'avance

Nature des charges constatés d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	863 892
Totaux	863 892

NOTE 11 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	796 533	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 796 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	9 631 234		
Dettes fournisseurs			

3.2 Notes sur le compte de résultat**NOTE 13 – Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

	Charges financières	Produits financiers
Total	9 488 227	
dont entreprises liées	7 321 227	

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

NOTE 14 – Dettes garanties par des suretés réelles

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	92 000 000
Total	92 000 000

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 du financement bancaire de l'immeuble Newtime, la Société et l'Associé Unique, Officiis Properties ont accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par Helaba pour des montants correspondant au principal et accessoire du crédit consenti.

L'immeuble Newtime est hypothéqué à titre de sûreté et garantie du remboursement du prêt contracté correspondant.

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 l'immeuble Newtime.

Ont également été données en garantie, au profit de la banque, les créances qui seraient détenues à l'encontre des compagnies d'assurance assurant l'immeuble newtime 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 d'Officiis Properties Paris Ouest 1 détenus par l'Associé Unique.

Enfin, les comptes de fonctionnement de l'immeuble Newtime 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 de l'immeuble Newtime sont alloués en priorité au remboursement de toutes les sommes dues à la banque.

Dans le cadre de cet emprunt hypothécaire contracté, Officiis Properties Paris Ouest 1 a pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information de la banque prêteuse et de respect de ratios financiers : LTV(1) \leq 70%, DSCR(2) \geq à 150%.

1. LTV (Loan To Value) : rapport entre l'encours de la dette hypothécaire et valeur hors droits de l'immeuble.
2. DSCR (Debt Service Coverage Ratio) : ratio de couverture par le cash-flow d'exploitation du service de la dette (intérêts et amortissement de 2,5% /an à compter du 20 décembre 2019)

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 2019, ces engagements se présentent de la façon suivante :

Exercice	Selon prochaine option de sortie		Selon fin de bail		Franchise restante K€
	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total	
2019/2020	7 024	29%	7 024	15%	759
2020/2021	7 024	29%	7 024	15%	0
2021/2022	5 641	23%	7 024	15%	1 361
2022/2023	2 822	12%	7 024	15%	386
2023/2024	1 308	5%	7 024	15%	0
2024/2025	244	1%	5 526	12%	242
2025/2026	0	0%	3 271	7%	162
2026/2027	0	0%	1 757	4%	
2027+	0	0%	584	1%	0
	24 064	100%	46 259	100%	2 910

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2019 à 2.388 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 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.

Cet emprunt a été prorogé jusqu'au 31 juillet 2020 et son taux d'intérêt annuel a été porté de 11% à 14% à compter du 16 juillet 2017.

Suite au refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime (cf §1.3 Emprunt bancaire ci-avant), la Société a effectué un remboursement partiel de 75,6 M€ du prêt participatif qui lui a été consenti par Officiis Properties. Au 31 mars 2019, le montant restant dû par la Société au titre de ce prêt participatif s'élève à 9.571 K€ correspondant uniquement à des intérêts courus.

6 AUTRES INFORMATIONS – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

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. L'audience initialement prévue le 20 décembre 2018 a été renvoyée à une date ultérieure à la demande de GDR. Le jugement sur le fond devrait intervenir sous une période de 8 à 12 mois.

6.2 Cession de l'immeuble Newtime

La vente de l'immeuble Newtime devrait intervenir le 15 mai 2019.

6.3 Fusion simplifiée

En date du 30 avril 2019, la Société et son Associé Unique, Officiis Properties, ont signé un traité de fusion simplifié. Cette fusion se réalisera avec une date d'effet au 1er avril 2019 sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Vente de l'immeuble Newtime avant le 30 juin 2019,
- Approbation des termes et conditions de ladite fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société Officiis Properties avant le 30 juin 2019.