

Officiis Properties

SA au capital de 30 621 698,80 €

52B rue de la Bienfaisance

75008 Paris

**Comptes consolidés
au 31 mars 2019**

ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2019	31.03.2018
Revenus locatifs	1	4 640	9 285
Charges du foncier		-437	9
Charges locatives non récupérées		-1 535	-1 419
Charges sur immeubles		-952	-572
Loyers nets		1 716	7 304
Frais de structure		-2 894	-2 456
Frais de personnel		-66	-38
Frais de fonctionnement		-2 960	-2 494
Produit de cession des immeubles de placement		139 696	19 000
VNC des immeubles cédés	3	-139 631	-17 400
Résultat de cession des immeubles de placement		64	1 600
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	3	0	1 390
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	3	-16	0
Ajustement des actifs disponibles à la vente	3	-21 791	42 253
Solde net des ajustements de valeur		-21 807	43 644
Résultat opérationnel net		-22 987	50 054
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	2	0	0
Intérêts et charges assimilées	2	-25 586	-24 969
Coût de l'endettement financier net		-25 586	-24 969
Résultat avant impôt		-48 573	25 085
Impôts sur les bénéfices		0	0
Impôts différés		0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		-48 573	25 085
Attribuable aux propriétaires de la société mère		-48 573	25 085
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle		0	0
		31.03.2019	31.03.2018
Résultat net de l'ensemble consolidé (en K€)		-48 573	25 085
Nombre d'actions moyen (actions potentielles* dilutives comprises) sur la période (actions propres déduites)		33 353 642	33 377 739
Résultat net dilué et pondéré par action (en €)		-1,46	0,75
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture (actions propres déduites)		33 332 977	33 374 307
Résultat net dilué par action (en €)		-1,46	0,75
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture		33 406 578	33 406 578
Résultat net par action (en €)		-1,45	0,75

* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31.03.2019 sont les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2019	31.03.2018
Résultat net	-48 573	25 085
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture dans une couverture de flux de trésorerie	996	775
Éléments reclassables ultérieurement en résultat	996	775
Recyclage au résultat des variations de juste valeur différées en capitaux propres	0	0
Éléments non reclassables ultérieurement en résultat	0	0
Autres éléments du résultat global	996	775
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global total	-47 577	25 860
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires		
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	-47 577	25 860

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2019	31.03.2018
Actifs corporels		25	33
Immeubles de placement	3	31 800	31 000
Autres actifs non courants	4	13	61
ACTIFS NON COURANTS		31 838	31 094
Actifs disponibles à la vente	3	152 607	316 200
Créances clients	5	1 368	2 660
Autres créances	6	1 687	2 841
Charges constatées d'avance	7	53	985
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	17 263	11 704
ACTIFS COURANTS		172 978	334 391
TOTAL ACTIF		204 816	365 485

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2019	31.03.2018
Capital		30 508	30 572
Primes d'émission		25 529	25 529
Obligations remboursables en actions	9	0	0
Obligations convertibles en actions	9	2 786	2 786
Réserves consolidées		-4 531	-29 653
Couverture de flux de trésorerie futurs		-878	-1 874
Résultat consolidé		-48 573	25 085
CAPITAUX PROPRES GROUPE		4 841	52 444
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES		4 841	52 444
Dettes bancaires	10		23 340
Autres dettes financières	11	97 577	166 001
Instruments financiers	12	863	1 874
PASSIFS NON COURANTS		98 440	191 215
Provisions	13	13	13
Part courante des dettes bancaires des actifs disponibles à la vente	10	91 505	107 171
Part courante des dettes bancaires	10		82
Part courante des autres dettes financières	11	7 831	10 309
Part courante des instruments financiers	12	0	0
Avances et acomptes		-208	62
Dettes fournisseurs	14	1 262	1 934
Dettes fiscales et sociales	15	1 052	1 770
Autres dettes	16	81	484
Produits constatés d'avance		0	0
PASSIFS COURANTS		101 535	121 826
TOTAL DU PASSIF		204 816	365 485

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31.03.2019	31.03.2018
Résultat net des sociétés		-48 573	25 085
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3	16	-1 390
Ajustement des actifs disponibles à la vente		21 791	-42 253
Résultat de cession des immeubles de placement	3	-64	-1 600
Autres produits et charges		3 759	-1 494
Coût de l'endettement financier net	2	25 586	24 969
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt		2 515	3 317
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		1 315	-3 901
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE		3 830	-584
Acquisitions d'immobilisations	3	-2 395	-13 569
Acquisitions d'immobilisations du siège		0	0
Variation des dettes sur immobilisations		0	0
Cession d'immeubles de placement		139 696	19 000
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		137 300	5 431
Augmentation de capital		0	29 620
Souscription d'emprunts auprès d'un propriétaire de la société Mère		0	0
Souscription d'emprunts non-bancaires		-90 679	4 598
Souscription d'un emprunts obligataire convertible en actions		0	0
Souscription d'emprunts bancaires		37 165	8 480
Remboursements d'emprunts bancaires		-76 415	-9 430
Remboursements d'emprunts obligataires		0	-32 655
Frais divers décaissés sur opérations de financement		-1 101	0
Remboursement des dépôts locataires		-902	0
Augmentation des dépôts locataires		23	556
Intérêts financiers nets versés		-3 662	-3 635
Intérêts financiers nets reçus			
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		-135 571	-2 467
Variation de trésorerie		5 559	2 380
Trésorerie à la clôture (Bilan)	8	17 263	11 704
Trésorerie à la clôture		17 263	11 704
Trésorerie à l'ouverture (Bilan)	8	11 704	7 145
Trésorerie à l'ouverture		11 704	9 324
Variation de trésorerie de la période		5 559	2 380

Au cours de l'exercice 2018/2019, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie positive de 5,6 M€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 17,3 M€ (y compris dépôts de garantie des locataires).

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	Capital social	Prime d'émission	Obligations remboursables en actions	Obligations convertibles en actions	Réserves consolidées	Réserves de cash flow hedge	Résultat consolidé	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres		
Capitaux propres au 31.03.17	26 484	-	29 558	2 786	-	50 800	-	2 649	21 151	26 529	-	26 529
Part constatée par le compte de résultat												
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur							775					
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	775	-	775	-	-	775
Résultat net -part du Groupe												
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	3				11			14				14
Imputation de frais d'émission												
Affectation du résultat					21 151		21 151					
Augmentation de capital ORA	4 091	25 529	-	29 558				62				62
Annulation du résultat sur actions propres					7			7				7
Part capital OCA												
Capitaux propres au 31.03.18	30 572	25 529	-	2 786	-	29 653	-	1 874	25 085	52 444	-	52 444
Part constatée par le compte de résultat												
IFRS 9 et changement de comptabilisation des CAP					20							
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur							996					
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	-	20	-	996	-	1 016	-	-	1 016
Résultat net -part du Groupe												
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	48 573	-	48 573	-	48 573
Imputation des actions propres	64				20			43				43
Imputation de frais d'émission												
Affectation du résultat					25 085		25 085					
Augmentation de capital ORA												
Annulation du résultat sur actions propres					3			3				3
Part capital OCA												
Capitaux propres au 31.03.19	30 508	25 529	-	2 786	-	4 531	-	878	48 573	4 841	-	4 841

INFORMATION SECTORIELLE**ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 31.03.2019**

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	4 640	0	0	4 640
Charges du foncier	-437	0	0	-437
Charges locatives non récupérées	-1 535	0	0	-1 535
Charges sur immeubles	-952	0	0	-952
Loyers nets	1 716	0	0	1 716
Frais de structure	0	0	-2 894	-2 894
Frais de personnel	0	0	-66	-66
Frais de fonctionnement	0	0	-2 960	-2 960
Produit de cession des immeubles de placement	139 696	0	0	139 696
VNC des immeubles cédés	-139 631	0	0	-139 631
Résultat de cession des immeubles de placement	64	0	0	64
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	0	0	0	0
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-16	0	0	-16
Ajustement des actifs disponibles à la vente	-21 791	0	0	-21 791
Solde net des ajustements de valeur	-21 807	0	0	-21 807
Résultat opérationnel net	-20 026	0	-2 960	-22 987
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	0	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées	-11 572	0	-14 014	-25 586
Coût de l'endettement financier net	-11 572	0	-14 014	-25 586
Résultat avant impôt	-31 598	0	-16 975	-48 573
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-31 598	0	-16 975	-48 573
Attribuable aux propriétaires de la société mère	-31 598	0	-16 975	-48 573
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle	0	0	0	0

Au 31 mars 2019, deux locataires rattachés au secteur de Paris participent pour 79% des produits totaux. Le détail des revenus liés à ces clients externes est présenté en Note 1.

ETAT DU RESULTAT SEPARE CONSOLIDE au 31.03.2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	8 668	618	0	9 285
Charges du foncier	10	3	-4	9
Charges locatives non récupérées	-1 196	-222	0	-1 419
Charges sur immeubles	-70	-469	-33	-572
Loyers nets	7 411	-70	-36	7 304
Frais de structure	0	0	-2 456	-2 456
Frais de personnel	0	0	-38	-38
Frais de fonctionnement	0	0	-2 494	-2 494
Produit de cession des immeubles de placement	0	19 000	0	19 000
VNC des immeubles cédés	0	-17 400	0	-17 400
Résultat de cession des immeubles de placement	0	1 600	0	1 600
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	1 390	0	0	1 390
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	0	0	0	0
Ajustement des actifs disponibles à la vente	42 253	0	0	42 253
Solde net des ajustements de valeur	43 644	0	0	43 644
Résultat opérationnel net	51 054	1 530	-2 530	50 054
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	0	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées	-13 933	-322	-10 715	-24 969
Coût de l'endettement financier net	-13 933	-322	-10 715	-24 969
Résultat avant impôt	37 122	1 207	-13 245	25 085
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	37 122	1 207	-13 245	25 085
Attribuable aux propriétaires de la société mère	37 122	1 207	-13 245	25 085
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle	0	0	0	0

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2019

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	25	25
Immeubles de placement	31 800	0	0	31 800
Autres actifs non courants	15	0	-1	13
ACTIFS NON COURANTS	31 815	0	23	31 838
Actifs disponibles à la vente	152 607	0	0	152 607
Créances clients	1 377	0	-9	1 368
Autres créances	1 310	0	377	1 687
Charges constatées d'avance	25	0	28	53
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 263	0	0	17 263
ACTIFS COURANTS	172 581	0	396	172 978
TOTAL ACTIF	204 396	0	420	204 816

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	33	33
Immeubles de placement	31 000	0	0	31 000
Autres actifs non courants	1	0	59	61
ACTIFS NON COURANTS	31 001	0	93	31 094
Actifs disponibles à la vente	316 200	0	0	316 200
Créances clients	2 652	0	8	2 660
Autres créances	2 267	138	436	2 841
Charges constatées d'avance	931	0	54	985
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 330	0	7 374	11 704
ACTIFS COURANTS	326 381	138	7 872	334 391
TOTAL ACTIF	357 382	138	7 965	365 485

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2019

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	0	0	0	0
Autres dettes financières	10 059	0	87 518	97 577
Instruments financiers	0	0	863	863
PASSIFS NON COURANTS	10 059	0	88 381	98 440
Provisions	13	0	0	13
Part courante des dettes bancaires	0	0	0	0
Part courante des dettes bancaires des actifs disponibles à la vente	91 505	0	0	91 505
Part courante des autres dettes financières	7 831	0	0	7 831
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	-208	0	0	-208
Dettes fournisseurs	1 210	0	52	1 262
Dettes fiscales et sociales	1 023	0	28	1 052
Autres dettes	81	0	0	81
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
PASSIFS COURANTS	101 455	0	80	101 535
TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)	111 514	0	88 461	199 975

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	23 340	0	0	23 340
Autres dettes financières	75 916	0	90 084	166 001
Instruments financiers	1 874	0	0	1 874
PASSIFS NON COURANTS	101 130	0	90 084	191 215
Provisions	13	0	0	13
Part courante des dettes bancaires	82	0	0	82
Part courante des dettes bancaires des actifs disponibles à la vente	107 171	0	0	107 171
Part courante des autres dettes financières	10 309	0	0	10 309
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	62	0	0	62
Dettes fournisseurs	1 710	30	195	1 934
Dettes fiscales et sociales	1 562	0	208	1 770
Autres dettes	453	0	31	484
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
PASSIFS COURANTS	121 362	30	434	121 826
TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)	222 493	30	90 518	313 041

1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIIS PROPERTIES

Officiis Properties S.A. (la « **Société** »), anciennement dénommée Züblin Immobilière France, est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 448 364 232. Son siège social se situe au 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

Officiis Properties et ses filiales (le « **Groupe** ») sont spécialisées dans la détention, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement d'actifs immobiliers de bureaux. La composition du Groupe est présentée à la Note 0 de la section 5. Notes et Commentaires (cf. page 20).

La Société est cotée sur le marché réglementé français, précisément sur le compartiment C d'Euronext Paris.

Les états financiers consolidés du Groupe pour la période allant du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019 ont été arrêtés le 30 avril 2019 par le Conseil d'Administration.

2. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

2.1. Gestion locative et patrimoniale

Nouveaux Baux, congés et renégociations

Un nouveau bail de 906 m² a été signé sur l'immeuble Newtime représentant 449 K€ de loyers bruts annuels a été signé durant le premier semestre de l'exercice. Ce bail devait initialement prendre effet à compter du 1^{er} décembre 2018. Un avenant a été signé en date du 12 novembre 2018 afin de décaler la prise d'effet du bail au 1^{er} janvier 2019.

La société Officiis Properties Paris Ouest 1 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.

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

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

Travaux de rénovation

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

Litiges

En date du 28 juin 2018, la société Faurecia, locataire du Magellan a assigné en référé la Société devant le tribunal de Nanterre aux fins de l'autoriser à quitter ses locaux d'ici la fin de l'année 2018, moyennant le versement d'un loyer majoré de 30% entre le 1^{er} juillet 2018 et sa date de départ effective. La Société considérait pour sa part que le maintien dans les lieux du locataire valait renonciation à sa faculté de résiliation triennale. Ce litige a été clôturé par la signature d'un protocole amiable le 19 novembre 2018. La société Faurecia a restitué les locaux qu'elle occupait en date du 23 novembre 2018.

Arbitrage

En date du 12 juillet 2018, le conseil d'administration de la Société a autorisé la conclusion d'une promesse de vente de l'immeuble Imagine à un investisseur, et celle d'une promesse de vente de l'immeuble Think à un autre investisseur. Les ventes des immeubles Imagine et Think sont intervenues en date du 26 octobre et ont respectivement rapporté à la Société et à sa filiale, Officiis Properties Paris Ouest 1, 76,2 M€ et 62,8 M€ après déduction des frais et charges liées à la transaction.

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.

2.2. Emprunts bancaires

Consécutivement aux cessions des immeubles Think et Imagine, et conformément aux contrats de prêts, en date du 26 octobre 2018, le Groupe a employé une partie des produits de cession au remboursement d'une partie des emprunts hypothécaires souscrits auprès de la banque Helaba. Officiis Properties a procédé au remboursement intégral de sa dette hypothécaire qui s'élevait à 53,1 M€ et 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, prorogable d'un an.

2.3. Emprunts non-bancaires

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

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

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

2.4. Prêt participatif consenti par la Société à Officiis Properties Paris Ouest 1

Suite au refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime (cf. § 2.2 ci-avant), Officiis Properties Paris Ouest 1 a effectué un remboursement partiel de 75,6 M€ du prêt participatif qui lui a été consenti par la Société. Au 31 mars 2019, le montant restant dû par Officiis Properties Paris Ouest 1 au titre de ce prêt participatif s'élève à 9.571 K€ correspondant uniquement à des intérêts courus.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés arrêtés au 31 mars 2019 du Groupe ont été préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm) et applicable à cette date.

3.1. Principales normes comptables

Les états financiers consolidés arrêtés au 31 mars 2019 du Groupe ont été préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm) et applicable à cette date.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 mars 2018 dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er avril 2018 dans le référentiel tel qu'adopté par l'Union Européenne de l'IASB est sans incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 mars 2019 :

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2011-2013 ;
- IAS 19 – Amendement : Avantages du personnel - Régimes à prestations définies ;
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2010-2012.

IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, le 31 octobre 2017, les clarifications y afférentes. Cette norme s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2018.

Le Groupe n'a pas identifié d'impact sur le résultat.

IFRS 9 : Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9. Cette norme s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2018.

Au 31 mars 2019, les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas d'impact sur la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture.

Options ouvertes par le référentiel comptable international et retenues par le Groupe

Certaines normes comptables internationales prévoient des options en matière d'évaluation et de comptabilisation des actifs et passifs. A ce titre, le Groupe a choisi la méthode d'évaluation de ses immeubles à la juste valeur comme la possibilité en est donnée par l'IAS 40.

3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers implique que la direction du Groupe procède à des estimations et retienne des hypothèses qui affectent les montants présentés au titre des éléments d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, ainsi que les informations relatives aux actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et les montants présentés au titre des produits et des charges de la période. Il s'agit principalement d'évaluations concernant :

- La juste valeur des immeubles de placement ;
- La valorisation des paiements en actions ;
- La valorisation des instruments financiers.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière constante sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la

valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

Par ailleurs, le Groupe a conclu des contrats de baux commerciaux sur les immeubles de placement en portefeuille. Le Groupe a considéré qu'il conservait la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des immeubles de placement et, en conséquence, les comptabilise comme des contrats de location simple.

3.3. Périmètre de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe (cf. Note 0 de la section 5. Notes et Commentaires en page 20), c'est-à-dire sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les éléments de résultat, produits et charges de filiales acquises (ou cédées) pour la période sont enregistrés dans le compte de résultat consolidé à compter de la date d'acquisition (ou jusqu'à la date de cession) qui correspond à la date de prise (perte) de contrôle de la filiale.

Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

3.4. Immeuble de placement (IAS 40)

Le Groupe a choisi comme méthode comptable, le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur par le compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont donc pas amortis.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date d'arrêté des comptes et non ceux à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses futures.

La juste valeur de l'immeuble Magellan a été déterminée au 31 mars 2019 sur la base d'une expertise indépendante fournissant des évaluations hors droits (ou valeur « nette vendeur »), en prenant en compte une décote sur la valeur droits inclus (ou valeur « acte en main »). Cette décote correspond à l'estimation des frais et droits de mutation qu'un acquéreur supporterait (7,5% de la valeur nette vendeur en Île-de-France).

La juste valeur retenue pour l'immeuble Newtime dans les comptes arrêtés au 31 mars 2019 (152,6 M€) correspond au montant qui sera versé par l'acquéreur au vendeur lors de la signature de l'acte de vente (160,1 M€), minorée (i) du montant du rachat des franchises de loyers consenties aux locataires, (ii) de la garantie locative et (iii) des frais et honoraires des conseils.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = valeur de marché à la clôture de l'exercice – (valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice) – montant des franchises de loyer consenties au cours de l'exercice + quote-part annuelle de l'étalement de franchises de loyer sur la première durée ferme du bail correspondant à l'exercice.

Méthodologie d'expertise

En date du 10 octobre 2014, le Conseil d'Administration de la Société a nommé Jones Lang LaSalle (JLL) en tant qu'évaluateur de son portefeuille immobilier à compter de la date du 30 septembre 2014.

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

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

Approche par capitalisation des loyers nets

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

Approche par actualisation des cash-flows

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

Les hypothèses de calcul suivantes sont retenues dans la valorisation :

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

La méthodologie d'évaluation retenue par JLL pour la valorisation du patrimoine immobilier du Groupe est en conformité avec les référentiels professionnels que sont la Charte de l'Expertise en Estimation Immobilière, les Normes Européennes d'Expertises Immobilières développées par The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) et les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers de février 2010 portant sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Informations additionnelles – IFRS 13

Le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement relève d'une classification de niveau 3, car les experts utilisent dans leurs évaluations des données non observables publiquement, telles que les hypothèses de taux de croissance de loyers, les valeurs locatives de marché ou les taux de capitalisation.

Dans le tableau suivant sont présentés certains éléments employés dans l'évaluation de la juste valeur des actifs immobiliers du Groupe :

31.03.2019	Taux de rendement théorique des surfaces utiles	Loyer (€/m ²) (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des loyers nets (d)
Max	6,00%	460	7,10%	6,00%	1,60%
Min	4,69%	280	6,30%	4,50%	1,60%
Moyenne pondérée	4,92%	387,3	6,44%	4,76%	1,60%

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs.

(a) Loyer annuel de marché

(b) Taux utilisé pour actualiser les flux de trésorerie futurs

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (en fonction du modèle DCF, sur 4 à 10 ans).

Le détail de la méthode et des hypothèses retenues par l'expert immobilier pour la valorisation des actifs figure dans le rapport d'expertise qui est rendu public par la Société, notamment sur son site internet : <https://officiis-properties.com>.

3.5. Immeubles de placement destinés à la vente (IFRS 5)

L'immeuble de placement Newtime qui sera cédé le 15 mai 2019 est présenté au bilan dans la catégorie des actifs courants.

La valorisation de cet actif a été effectuée en conformité avec IAS 40 et correspond au montant qui sera versé par l'acquéreur au vendeur lors de la signature de l'acte de vente, minorée du montant de la garantie locative et des frais et honoraires des conseils.

3.6. Obligations convertibles en actions de la Société (IAS 32)

Conformément à la norme IAS 32 l'emprunt obligataire convertible en actions de la Société émis le 31 juillet 2015 a été ventilé entre une composante « capitaux propres » et une composante « dette ». La composante capitaux propres a été estimée à 2 786 K€ par référence à la valeur de l'option de conversion à la date du 31 juillet 2015, en fonction du cours de l'action de la Société à cette date (0,91 €), de la volatilité moyenne sur 2 années de l'action de la Société à cette date (44%), et de la durée de l'option (5 années).

4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Groupe attache une importance significative à la gestion active des risques financiers. Le Groupe a élaboré un programme de gestion des risques dans lequel les principaux risques inhérents à son activité sont identifiés, évalués et mesurés après prise en compte de facteurs atténuants. Le conseil d'administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques du Groupe et revoit à chacune de ses séances avec le management du Groupe, la situation de chaque risque identifié ainsi que le plan d'actions pour réduire ou éliminer ces risques.

La principale activité du Groupe est l'acquisition et la détention d'actifs immobiliers d'entreprise en vue de leur location, la création de valeur par la gestion active desdits actifs immobiliers et éventuellement leur revente. Afin de financer son portefeuille immobilier, des emprunts hypothécaires variables sont souscrits jusqu'au maximum de 65% de la valeur de l'investissement.

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux principaux risques financiers suivants :

- Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers;
- Risque de fluctuation des revenus locatifs;
- Autres risques financiers.

4.1. Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. La gestion de ces risques fait partie des compétences clés du Groupe. L'exposition à ces risques est notamment limitée par la sélection attentive des actifs à leur acquisition, leur détention dans une perspective à long terme.

A périmètre constant, la valeur des actifs immobiliers hors droits du Groupe au 31 mars 2019 a baissé de 21,2 M€ sur douze mois passant d'une valeur hors droits de 205,6 M€ à 184,4 M€.

Toutes choses étant égales par ailleurs, une variation à la hausse ou à la baisse de 10 ou 20 points de base des taux de rendement immobiliers constatés sur la base des évaluations indépendantes et les loyers annualisés au 31 mars 2019 aurait les incidences suivantes sur la valeur des actifs immobiliers du Groupe :

Variation taux de rendement immédiat (en bps)	-20	-10	0	+10	+20
Impact sur la valorisation hors droit des immeubles de placement au 31.03.19 (en K€)	6 395	3 143	-	3 039	5 980
Valorisation hors droits des immeubles de placement au 31.03.19 (en K€)	190 802	187 550	184 407	181 368	178 427

L'évaluateur externe retient des hypothèses de vide locatif, notamment pour les espaces rénovés et à rénover qui sont en cours de commercialisation, en fonction de l'actif et une hypothèse de vacance structurelle sur les derniers espaces non loués de l'immeuble Imagine.

4.2. Risque de fluctuation des revenus locatifs

Les loyers constituent la principale source de revenus financiers du Groupe. Le Groupe est exposé à un risque de fluctuation de ses revenus du fait du départ potentiel de locataires (vacance) ou de révision à la baisse des loyers lors de renouvellement de baux, si les loyers en cours font apparaître un surloyer par rapport à la valeur locative de marché. Le Groupe suit attentivement le risque de fluctuation des revenus locatifs et s'emploie au travers de la gestion locative à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles.

Au 31 mars 2019, les loyers annualisés estimés par le Groupe (10,9 M€ dont 3,7 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) présentent un écart de -4,1% par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (11,4 M€). Cet écart résulte du fait que l'évaluateur indépendant

retient une valeur locative supérieure pour l'immeuble Magellan en tenant d'ores et déjà compte de sa future rénovation.

4.3. Autres Risques Financiers

Risque de crédit

Le Groupe est principalement exposé au risque de crédit au travers de ses activités locatives. L'exposition à ce risque est limitée par la mise en place de procédures visant à s'assurer de la qualité de la signature des clients avec qui le Groupe entre en relation et notamment de leur solvabilité. De ce fait, les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des entreprises nationales ou internationales de premier rang limitant ainsi le risque d'insolvabilité. De plus, un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.

Le risque de crédit lié aux actifs de trésorerie et d'équivalents de trésorerie est limité par le fait que le Groupe travaille exclusivement avec des partenaires disposant d'excellentes notations de crédit.

Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2019 ou des exercices précédents.

Risque de liquidité

Le Groupe est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financement. Ainsi, au 31 mars 2019, le Groupe dispose des sources de financement suivantes :

- Un emprunt bancaire d'un nominal global de 92 M€ souscrit auprès d'Helaba. Cet emprunt a une maturité au 20 décembre 2019, prorogable d'un an ;
- Une obligation convertible de maturité 31 juillet 2020 et d'un montant nominal de 24,5 M€ ;
- un prêt non-bancaire d'un montant nominal de 72,1 M€ arrivant à maturité le 31 juillet 2020 ;

Compte tenu de ces éléments, le Groupe estime être en mesure de faire face à ses échéances financières pour les douze mois à venir et a donc établi ses comptes annuels consolidés selon le principe de continuité d'exploitation.

Toutefois, au-delà de cette date, la Société estime qu'elle pourrait ne pas avoir les moyens de rembourser dans sa totalité le prêt non-bancaire subordonné et l'obligation convertible en actions de la Société qui viennent à échéance le 31 juillet 2020.

La Société a donc l'intention de négocier avec ses créanciers, ou envisagera une augmentation de capital, une fois que l'offre publique de retrait mise en œuvre par REOF Holding S.à r.l. sera clôturée, et le cas échéant que le retrait obligatoire aura été réalisé (cf. §10.2 ci-après).

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

Le tableau présentant les obligations contractuelles du Groupe résultant des passifs financiers se trouve dans la section 6. Instruments financiers.

Les engagements donnés au titre des financements mis en place sont présentés dans la section 7. Engagements financiers.

Risque de taux d'intérêts

Le Groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur les emprunts à taux variables souscrits pour assurer le financement de ses opérations. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts a pour objectif de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie, ainsi que de minimiser le coût global du refinancement. Pour parvenir à ces objectifs, le Groupe souscrit des emprunts à taux variable et utilise des swaps pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux.

Au 31 mars 2019, la dette bancaire souscrite auprès d’Helaba fait l’objet de couvertures de taux pour la totalité de son encours par des swaps et des caps de taux d’intérêts, de telle sorte qu’une variation des taux d’intérêts à la hausse ou la baisse n’impacterait pas le résultat et les flux de trésorerie du Groupe liés à ces financements.

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des swaps et des caps à une variation de 100 points de base à la hausse et à la baisse des taux d’intérêts :

En K€	Augmentation/diminution (en points de base)		Effet sur les capitaux propres	Effet sur le résultat avant impôt
31.03.2019	+100		902	60
	-100	-	924	0
31.03.2018	+100		2 812	35
	-100	-	2 904	3

Risque de change

Au 31 mars 2019, le Groupe ne présente pas d’exposition au risque de change.

Risque du capital

L’outil principal de gestion du capital utilisé par le Groupe est son ratio d’endettement consolidé LTV qui se détermine en rapportant le montant total des encours de dettes bancaires nets de la trésorerie à la juste valeur des immeubles de placement.

Afin d’ajuster le ratio LTV et maintenir la structure de capital requise, les moyens suivants peuvent être utilisés par le Groupe :

- Ajustement des versements de dividendes et remboursements de capital ;
- Emission de nouvelles actions ;
- Remboursement partiel des emprunts.

Au 31 mars 2019, le ratio LTV du Groupe, tel que défini ci-dessus, est de 40,7 % (34,6 % au 31 mars 2018).

Au 31 mars 2019, le ratio d’endettement global (prêts non-bancaires et obligation convertible inclus) est de 99,1 %.

5. NOTES ET COMMENTAIRES

Note 0 – Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation (le Groupe) est constitué :

- de la société Officiis Properties SA – société mère ;
- de sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS – pourcentage d'intérêt et de contrôle : 100 % ;
- de sa filiale Officiis Properties Asset Management SAS – pourcentage d'intérêt et de contrôle : 100 %.

Les sociétés ci-dessus sont sous le contrôle exclusif direct d'Officiis Properties et sont, de ce fait, intégrées globalement.

5.1. Notes sur le compte de résultat

Note 1 – Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et produits assimilables (indemnités de résiliation, droits d'entrée, produits de location de parkings, etc.) facturés pour les immeubles de bureaux au cours de l'exercice. Ils se détaillent de la façon suivante :

31.03.2019		
	K€	%
Faurecia	1 896	41%
Orangina	1 767	38%
Autres	977	21%
Total	4 640	100%

31.03.2018		
	K€	%
Faurecia	2 498	27%
Orangina	1 730	19%
Ville de Marseille	618	7%
American Hospital Paris	478	5%
National Instruments	496	5%
Bureau Veritas	459	5%
Autres	3 006	32%
Total	9 285	100%

Les revenus locatifs sont présentés en retraitant l'impact économique des mesures commerciales (franchises de loyer, participations financières du Groupe aux travaux d'aménagement de ses locataires, commissions des agents immobiliers) ayant permis la contractualisation des baux. Ces mesures commerciales sont étalées sur la durée ferme des baux concernés (3, 6 ou 9 années selon les cas) afin de reconstituer le loyer économique. La contrepartie de cet étalement se retrouve dans l'ajustement de la valeur des immeubles concernés (cf. Note 3. Immeubles de placement, colonne « Autres variations » ci-après).

Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs, mais sont présentées en moins des charges locatives. Sur l'exercice, le montant des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées par intégration globale, présentées en moins des charges locatives non récupérées, s'élève à 5,54 millions d'euros.

Note 2 – Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net se décompose de la façon suivante :

En K€	31.03.2019	31.03.2018
<i>Coût de débouclage des swaps</i>	0	-183
<i>Charges d'intérêts d'emprunt bancaire</i>	-4 841	-3 811
Charges financières liées au financement bancaire	-4 841	-3 994
Charges d'intérêts sur ORA	0	-36
Charges d'intérêts sur OCA	-2 256	-2 055
Charge d'intérêts sur emprunts non-bancaire	-18 292	-19 008
Intérêts sur réserve indisponible porteur de l'ORA	0	-5
Variation de juste valeur de la couverture de taux	0	-9
Actualisation des dépôts de garantie	-197	138
Total charges financières	-25 586	-24 969
Produits financiers		
Intérêts financiers	0	0
Gains nets sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0
Total des produits financiers	0	0
Coût de l'endettement financier net	-25 586	-24 969

5.2. Notes sur le Bilan**Note 3 – Immeubles de placement**

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, entre le 31 mars 2018 et le 31 mars 2019 est la suivante :

En K€	Valeur 31.03.18	Incidence des investissements	Capitalisation des intérêts	Autres variations	Reclassement	Cession	Variation de juste valeur	Valeur 31.03.19
Le Magellan	31 000	849		-33			-16	31 800
Total immeubles de placement	31 000	849	0	-33	0	0	-16	31 800
Newtime	174 600			-202			-21 791	152 607
Think	62 800	1 543				-64 343	0	0
Imagine	78 800	3		-3 515		-75 288	0	0
Total actifs disponibles à la vente	316 200	1 546	0	-3 717	0	-139 631	-21 791	152 607

Les « Autres variations » constituent la contrepartie de l'étalement des mesures commerciales (franchises de loyer, participations financières du Groupe aux travaux d'aménagement de ses locataires, honoraires agents immobiliers) sur la durée ferme des baux concernés (cf. Note 1. Revenus locatifs ci-avant).

Note 4 – Autres actifs non courants

Le détail des autres actifs non courants est le suivant :

en K€	31.03.2019	31.03.2018
Dépôts et cautionnements verés	1	1
Contrat de liquidité	12	58
Instruments de trésorerie	0	1
Total	13	61

Note 5 – Créances clients

Au 31 mars 2019 le montant de 1 368 K€ correspond à la refacturation aux locataires à établir pour les taxes sur les bureaux, la taxe foncière et les redevances de charges.

Les créances courantes sont à échéance de moins d'un an. Elles ne portent pas intérêt.

Aucune créance au 31 mars 2019 ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

en K€	31.03.2019	31.03.2018
Créances clients brutes	1 378	2 670
Dépréciation des créances	-10	-10
Créances clients nettes	1 368	2 660

Note 6 – Autres créances

Elles se décomposent comme suit :

en K€	31.03.2019	31.03.2018
Appel charges gestionnaires	1 342	1 472
TVA	328	1 167
Etat, produits à recevoir	4	6
Fournisseurs avances et acomptes	0	0
Débiteurs divers	12	196
Autres créances	1 687	2 841

Note 7 – Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance d'un montant de 53 K€ au 31 mars 2019 (985 K€ au 31 mars 2018) correspondent à des charges d'exploitation essentiellement liées aux assurances, au retraitement IFRIC 21 et aux participations aux travaux d'aménagement des locataires.

Note 8 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

en K€	31.03.2019	31.03.2018
Banque	17 263	11 704
Placement financier à court terme	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	17 263	11 704

Note 9 – Obligations convertibles en actions (OCA)

La composante « capitaux propres » de l'OCA se détaille de la façon suivante (en milliers d'euros) :

en K€	31.03.2019	31.03.2018
Obligations convertibles en actions - nominal	20 824	20 824
Imputation des frais d'émission	- 116	- 116
Composante dette *	- 17 923	- 17 923
Total	2 786	2 786

(*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'OCA par déduction de la valeur de l'option de conversion à cette date (cf. § 3.6 et Note 11. Autres dettes financières pour le solde au 31.03.19 de la composante dette).

Note 10 – Dettes bancaires

Les caractéristiques et les échéances des dettes bancaires sont présentées ci-après :

Montant à Date d'octroi l'origine Terme	Soldes au 31.03.19			Passifs courants – échéances à moins d'un an			Passifs non courants				
	Principal	Intérêts courus	Total	< à 1 mois	entre 1 à 3 mois	> à 3 mois	Total à moins d'un an	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Helaba 20/12/18 62 500 20/12/19	91 198	307	91 505		91 505		91 505				
Total dettes bancaires sur actifs disponibles à la vente	91 198	307	91 505	0	91 505	0	91 505	0	0	0	0

Compte tenu de la cession de l'immeuble Newtime prévue le 15 mai 2019, au 31 mars 2019, la totalité des dettes bancaires ont une échéance comprise entre 1 et 3 mois.

Note 11 – Autres dettes financières

Autres dettes financières au 31 mars 2019 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 31.03.19							
			Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	543		543	119	424	-	424	
Emprunt non-bancaire			71 873	7 596	79 470	7 596	71 873	71 873		
ORA - composante "dettes" (1)			-	-	-	-	-	-		
OCA			23 726	1 554	25 280	-	25 280	25 280		
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			-	-	-	-	-			
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				115	115	115				
Total autres dettes financières			96 142	9 266	105 408	7 831	97 577	97 153	424	-

Autres dettes financières au 31 mars 2018 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 31.03.18							
			Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	1 224		1 224	17	1 207	397	380	431
Emprunt non-bancaire			141 770	10 087	151 857	10 087	141 770	141 770		
ORA - composante "dettes" (1)			-	-	-	-	-	-		
OCA			21 608	1 416	23 024	-	23 024	23 024		
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			-	-	-	-	-			
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				205	205	205				
Total autres dettes financières			164 602	11 708	176 310	10 309	166 001	165 190	380	431

Note 12 – Instruments financiers

Cf. partie 6 Instruments financiers

Note 13 – Provisions

en K€	31.03.2019	31.03.2018
Provision pour risque Chaganne	13	13
Provision pour litige GDE	0	0
Total	13	13

Au 31 mars 2019 le montant résiduel des provisions pour risque est de 13 K€.

Note 14 – Dettes Fournisseurs

Le poste Dettes Fournisseurs s'élève à 1 262 K€ au 31 mars 2019 (1 934 K€ au 31 mars 2018).

Ce poste est principalement constitué de factures liées aux travaux de rénovation et à l'exploitation des immeubles dont l'essentiel des règlements est intervenu dans le mois suivant l'arrêté des comptes.

Note 15 – Dettes fiscales et sociales

Le poste se compose (i) de charges fiscales (taxes foncières, taxes bureau), (ii) de TVA collectée et (iii) de dettes sociales :

en K€	31.03.2019	31.03.2018
Charges fiscales à payer	934	1 722
TVA collectée	91	
Dettes provisionnées / congés et primes		
Organismes sociaux et avances aux salariés	27	48
Total	1 052	1 770

Ces dettes sont à échéance à moins d'un an.

Note 16 – Autres dettes

en K€	31.03.2019	31.03.2018
TVA	9	33
Crediteurs divers (notaire, ADF)	72	453
Jetons de présence à verser	0	-2
Total	81	484

6. INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs des instruments financiers du Groupe :

En K€	Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Actifs financiers						
Banque	Cash		Cash			
		17 263		11 704	17 263	11 704
Placement financier court terme	Option juste valeur par résultat		Option for fair value through profit and lo			
		-		-	-	-
Autres actifs non courants	Prêts et créances	13	Loans and receivables	61	13	61
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge		Cash flow hedge			
		-		-	-	-
Créances clients et autres créances	Prêts et créances	3 055	Loans and receivables	5 502	3 055	5 502
Passifs financiers						
Dettes bancaires	Passif au coût amorti	0	Liabilities at amortised cost	23 423	0	23 423
Dettes bancaires	Cash		Cash			
		-		-	-	-
Composante Dette de l'ORA	Passif au coût amorti	0	Liabilities at amortised cost	0	0	0
OCA	Passif au coût amorti	25 280	Liabilities at amortised cost	23 024	25 280	23 024
Autres dettes financières	Passif au coût amorti	80 128	Liabilities at amortised cost	153 287	80 128	153 287
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	863	Cash flow hedge	1 874	863	1 874
Dettes fournisseurs et autres dettes	Passif au coût amorti	1 262	Liabilities at amortised cost	1 934	1 262	1 934

Les justes valeurs des instruments dérivés ont été calculées par actualisation des flux futurs de trésorerie attendus aux taux forwards. La juste valeur des actifs financiers a été calculée en utilisant des taux d'intérêts de marché.

Les instruments financiers à la juste valeur doivent être ventilés selon les niveaux suivants :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marché observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marché observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marché observables.

Au 31 mars 2019 comme au 31 mars 2018, l'ensemble des instruments financiers du Groupe sont de niveau 2.

Le tableau suivant présente la valorisation du portefeuille de swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2019 :

En K€	Nominal au 31.03.19	Valorisation au 31.03.19
1 à 12 mois	92 000	-863
1 à 3 ans		
3 à 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total couverture de flux de trésorerie	92 000	-863

La valorisation des swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2019 est présentée hors intérêts courus.

Le tableau suivant présente l'échéancier des passifs financiers du Groupe au 31 mars 2019 sur la base des engagements de flux de trésorerie contractuels non actualisés :

Cet échéancier était comme suit au 31 mars 2019 :

au 31.03.19 En K€ - échu	Montant nominal au 31.03.19	01/04/2019 au 31/03/2020		du 01/04/2020 au 31/03/2022		entre trois et cinq ans		> à 5 ans	
		Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	92 000	675	92 000						
Emprunts après couverture	92 000	675	92 000	0	0				
OCA	26 599			3 208	28 795				
Emprunt non-bancaire	72 084			14 167	84 810				
Dépôts et cautionnements	794		129					154	
Dettes fournisseurs et autres dettes	2 186		2 186						511

Détail des échéances à moins d'un an:

au 31.03.19 En K€ - échu	< à 1 mois		entre 1 à 3 mois		> à 3 mois	
	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Emprunts après couverture	160		515	92 000		
OCA						
Emprunt non-bancaire						
Dépôts et cautionnements			129			
Dettes fournisseurs et autres dettes			2 173			13

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette bancaire du Groupe souscrite auprès d'Helaba pour un nominal 92 M€, s'établit à 2,1% au 31 mars 2019 (2,2% au 31 mars 2018). Ce niveau de coût moyen de la dette s'explique par le niveau de marge des emprunts et le coût des instruments de couverture en place.

Par ailleurs, au 31 mars 2019, la Société a recours aux financements suivants :

- Un prêt non-bancaire d'un nominal global de 72,1 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement ;
- Une obligation convertible d'un montant de 26,6 M€ dont 5,8 M€ d'intérêts capitalisés portant intérêts annuels de 8,5%, capitalisés annuellement ;

Au global, le coût moyen pondéré de l'endettement total du Groupe ressort à 7,5% au 31 mars 2019

7. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

7.1. Engagements donnés

Engagements au titre des emprunts bancaires

Au titre du financement bancaire de l'immeuble Newtime, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 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 la Société.

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⁾ <= 70%, DSCR⁽²⁾ >= 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)

Remboursements obligatoires:

Lors de la cession de l'immeuble Newtime, Officiis Properties Paris Ouest 1 devra rembourser la totalité de l'emprunt hypothécaire qui lui a été consenti par la banque Helaba.

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

Au 31 mars 2019, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

7.2. Engagements reçus

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	7 068	29%	7 068	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
	24 108	100%	46 303	100%	2 910

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2019 à 2 388 K€.

8. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES

La gestion des actifs immobiliers détenus par Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 a été confiée à compter du 1er août 2015, à SCAPRIM Asset Management, dont le président est M. Philippe COUTURIER qui est président de la Société.

Les contrats mis en place prévoient une rémunération annuelle équivalente à 0,4% de la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement ainsi qu'une commission sur les acquisitions et les ventes.

Pour l'exercice 2018/2019 le Groupe a versé 1.685,2 K€ (HT) à SCAPRIM Asset Management.

La gestion locative et technique des immeubles de la région parisienne a été confiée à compter du 1er septembre 2015 à SCAPRIM Property Management, dont le président est M. Philippe COUTURIER, qui est également président de la Société.

Pour l'exercice 2018/2019 le Groupe a versé 322,4 K€ (HT) à SCAPRIM Property Management.

Comme indiqué précédemment, la société TwentyTwo Credit I S.à r.l détient les prêts non-bancaires contractés par la Société (71,2 M€ au 31.03.19) ainsi que la totalité des obligations convertibles en actions de la Société émises le 31 juillet 2015. Monsieur Daniel RIGNY est administrateur commun de cette société et de la Société.

La Société a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM avec effet rétroactif au 1er mai 2017. La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, intégrée au groupe SCAPRIM, qui dispose des compétences et des moyens pour effectuer les missions de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative à la Société. M. Pierre ESSIG en est le président, et M. Philippe COUTURIER en est le président du conseil de surveillance. A compter de la date d'effet de cette convention, M. Pierre ESSIG a continué d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière.

SCAPRIM REIM perçoit une rémunération annuelle de 610 K€ HT.

Dans le cadre de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les travaux de rénovation de l'immeuble Think et d'une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour les travaux de rénovation de l'immeuble Magellan, le Groupe a versé durant l'exercice 2018/2019 183,2 K€ (HT) à la société SCAPRIM Project Management. Cette société est une filiale de la société SCAPRIM, dont M. Philippe COUTURIER est le président.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. Evolution du capital

	Capital social en K€ (*)	Nombre d'actions (*)
Capital social au 31.03.15	17 055	9 745 551
Réduction du nominal de l'action du 27 juillet 2015	-2 047	9 745 551
Augmentation de capital du 31 juillet 2015	11 523	7 482 419
Capital social au 31.03.16	26 531	17 227 970
Capital social au 31.03.17	26 531	17 227 970
Augmentation de capital du 7 août 2017	4 091	19 884 220
Capital social au 30.09.18	30 622	19 884 220
Capital social au 31.03.19	30 622	19 884 220

(*) Informations incluant les actions d'auto-détention

9.2. Répartition du capital

La répartition du capital au 31 mars 2019 se présente comme suit :

Base non diluée	31.03.19		31.03.18	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
REOF holding	11 287 463	56,77%	11 287 463	56,77%
Groupe Züblin Immobilien	5 765 375	28,99%	5 765 375	28,99%
Administrateurs et dirigeants (*)	29 367	0,15%	29 377	0,15%
Autodétention	73 601	0,37%	32 271	0,16%
Public (**)	2 728 414	13,72%	2 769 734	13,93%
Total	19 884 220	100,00%	19 884 220	100,00%

Base diluée	31.03.19		31.03.18	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Actions émises	19 884 220	59,52%	19 884 220	59,52%
Actions potentielles OCA	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%
Total actions potentielles	33 406 578	100,00%	33 406 578	100,00%

(*) Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la Société, détient au 31 mars 2019, 29.307 actions Officiis Properties. Le solde de 60 actions correspond aux actions détenues statutairement par les administrateurs personnes physiques.

(**) A l'exception de REOF Holding et du Groupe Züblin Immobilien, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5% du capital et/ou des droits de vote au 31 mars 2019.

9.3. Information sur les rémunérations des dirigeants soumises au vote consultatif de l'assemblée générale

En K€	Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.19		Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.18	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M.Philippe Couturier, Président				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
M.Pierre Essig, Directeur général				
Rémunération fixe	-	-	20,0	20,0
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	-	-	20,0	20,0
Total	-	-	20,0	20,0

10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

10.1. Vente de l'immeuble Newtime

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

10.2. Mise en œuvre d'une Offre Publique de Retrait

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

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

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

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

10.3. Simplification de l'organisation du Groupe

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

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

10.4. Changement de la date de clôture des comptes annuels

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

En conséquence, le prochain exercice comptable de la Société sera d'une durée de 3 mois, il couvrira la période allant du 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019.