

# OFFICIIS PROPERTIES

Société anonyme au capital de 30 621 698,80 EUR

Siège social : 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

448 364 232 RCS PARIS

---

## **RAPPORT DE GESTION ACTIVITE DE LA SOCIETE DU 1<sup>er</sup> AVRIL 2018 AU 31 MARS 2019**

---

Le présent rapport a été établi afin de vous exposer :

- L'activité de la société au cours de l'exercice de douze mois qui s'est clôturé le 31 mars 2019 ;
- Les événements importants survenus depuis la date de la clôture du dernier exercice ;
- Les résultats financiers de cette activité, et leur traduction comptable ;
- L'évolution prévisible de la situation du Groupe et ses perspectives d'avenir.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## **1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIIS PROPERTIES**

---

Au 31 mars 2019, le groupe Officiis Properties (ci-après le « **Groupe** ») est constitué de 3 sociétés :

- Officiis Properties SA, anciennement dénommée Züblin Immobilière France SA, société mère (ci-après « **OFFP** » ou la « **Société** ») ;
- Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS, anciennement dénommée Züblin Immobilière Paris Ouest 1 SAS (ci-après « **OPPO** »), détenue et contrôlée à 100 % par Officiis Properties ;
- Officiis Properties Asset Management SAS, anciennement dénommée Züblin Immobilière France Asset Management SAS (ci-après « **OPAM** »), détenue et contrôlée à 100 % par Officiis Properties.

Le Groupe a pour objet social la détention, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement d'actifs immobiliers de bureaux.

La Société est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext.

### **1.1 Officiis Properties SA**

Officiis Properties SA 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.

### **1.2 Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS**

Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 442 166 187. Son siège social se situe au 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

### **1.3 Officiis Properties Asset Management SAS**

Officiis Properties Asset Management est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 532 107 471. Son siège social se situe au 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

## 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

---

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

- La signature d'un nouveau bail sur l'immeuble Newtime (cf. § 3.3.1 ci-après).
- 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 1er 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.
- 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.
- 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, prorogeable d'un an.
- Suite au refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime, Officiis Properties Paris Ouest 1 a effectué un remboursement partiel de 75,6 M€ du prêt participatif consenti par Officiis Properties. 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.
- 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** »). 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.
- Suite au départ de Faurecia, principal locataire de l'immeuble Magellan, la société Officiis Properties a entrepris des travaux de rénovation prévus sur cet actif. Ces travaux devraient avoir un coût de 10 M€ HT et s'achever en décembre 2019.

- 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
- 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€ 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 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.

- 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2019.

Les événements significatifs survenus entre le 31 mars 2019 et la date d'émission du présent rapport sont exposés au paragraphe 6.1 du présent rapport.

### 3. ACTIVITE PATRIMONIALE ET FINANCIERE DU GROUPE

#### 3.1 Evolution du patrimoine sur les cinq dernières années

Au 31 mars 2019, le patrimoine du Groupe est composé de deux immeubles de bureaux d'une surface utile totale de 26 283 m<sup>2</sup>, situés dans le quartier ouest des affaires de Paris (Neuilly-sur-Seine, Nanterre).

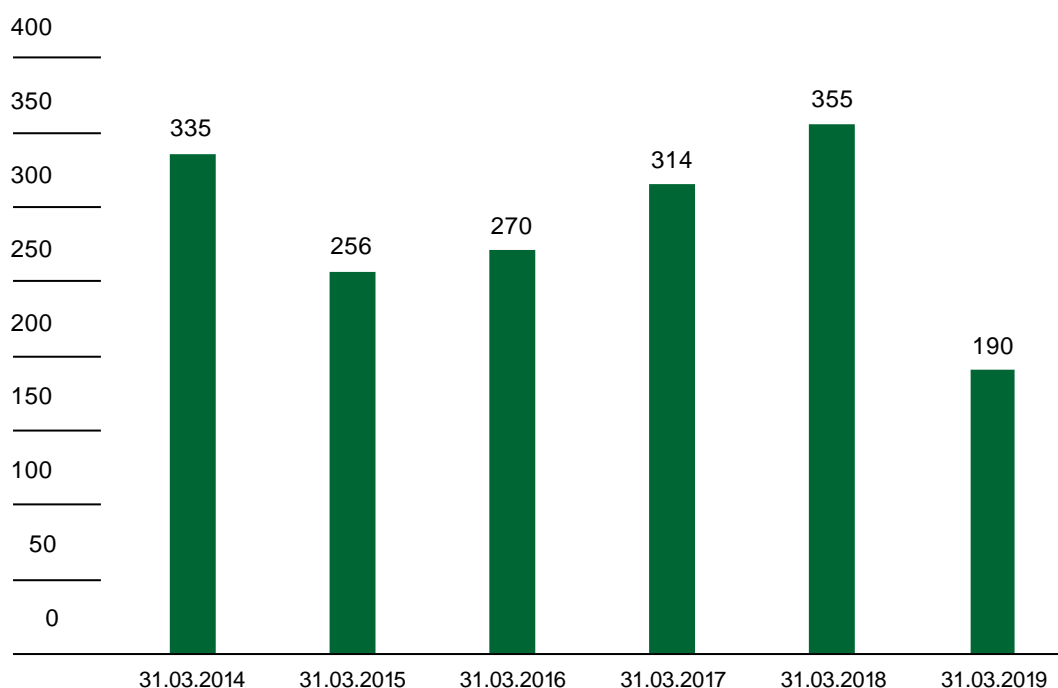
Le 26 octobre 2018, la Société a signé un acte de vente pour la cession de l'immeuble Imagine (sis 20 boulevard du Parc 92200 Neuilly-sur-Seine), pour un montant net de frais et charges de 76,2 M€

A cette même date, Officiis Properties Paris Ouest 1 a signé un acte de vente pour la cession de l'immeuble Think (sis 28-34 boulevard du Parc 92200 Neuilly-sur-Seine), pour un montant net de frais et charges de 62,8 M€.

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€ accompagné d'une garantie locative consentie par Officiis Properties Paris Ouest 1 à hauteur de 2,6 M€. Après prise en compte des frais et honoraires des conseils, et de la garantie locative dont le recouvrement est peu probable, Officiis Properties Paris Ouest 1 estime qu'elle devrait percevoir un montant net d'environ 152,6 M€ lors de la vente qui devrait intervenir le 15 mai 2019.

La valeur du patrimoine hors droits, à périmètre constant, s'établit au 31 mars 2019 à 184,4 M€ en baisse de 21,2 M€ par rapport au 31 mars 2018. Sa valeur droits inclus est de 189,5 M€.

Evolution du patrimoine sur 5 ans en valeur droits inclus (en M€) :



La description synthétique du portefeuille du Groupe au 31 mars 2019 est présentée dans le tableau « Synthèse du patrimoine » en annexe 2 du présent rapport.

A périmètre comparable (hors immeubles Think et Imagine), la valeur du patrimoine hors droits diminue de 21,2 M€. Cette évolution négative de 10,3% reflète essentiellement la hausse des taux de rendement de l'investissement immobilier, la hausse de la vacance sur l'immeuble Magellan et la valorisation de l'immeuble Newtime à son prix de vente, inférieur à sa valorisation au 31 mars 2018 reflétant son manque de liquidité.

Le taux de vacance physique est de 39,0% au 31 mars 2019, en hausse de 12,4 points par rapport au 31 mars 2018 (26,6%), conséquence du départ du locataire Faurecia qui était le principal locataire de l'immeuble Magellan et de la cession des immeubles Think et Imagine. Hors immeubles Think et Imagine, le taux de vacance physique était de 13,5% au 31 mars 2018.

Le taux de vacance financière<sup>1</sup> est de 33,8% au 31 mars 2019.

Un avenant de résiliation ayant été conclu avec la société National Instruments, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2019, l'immeuble Magellan sera entièrement vacant. Suite à la cession de l'immeuble Newtime, le taux de vacance physique serait donc de 100%.

### **3.2 Travaux de maintenance et 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.

### **3.3 Gestion locative**

#### **3.3.1 Nouveaux baux, congés et renégociations**

Durant l'exercice clos au 31 mars 2019, l'activité locative du Groupe a été marquée par les faits suivants :

#### **Immeuble Newtime**

Un nouveau bail de 906 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> décembre 2018. Un avenant a été signé en date du 12 novembre 2018 afin de décaler la prise d'effet du bail au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

---

<sup>1</sup> Valeur locative de marché des espaces vacants / somme des loyers annualisés et de la valeur locative de marché des espaces vacants

### Immeuble Think

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.

L'immeuble Think a été cédé en date du 26 octobre 2018.

### Immeuble Magellan

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2019.

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

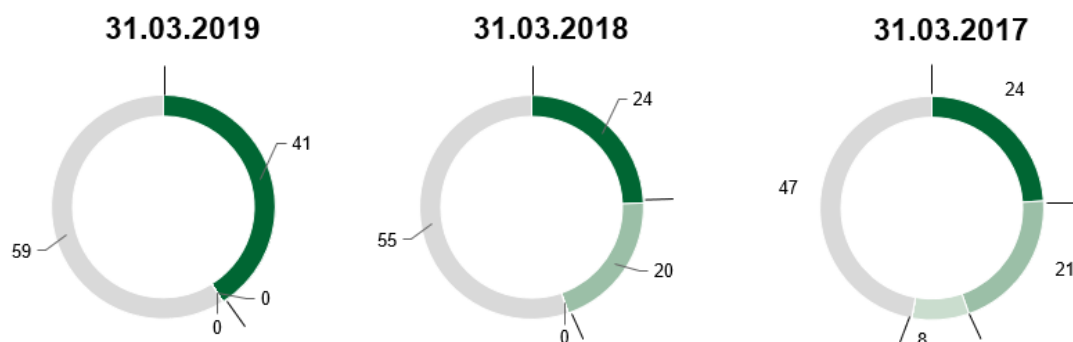
En date du 4 mai 2017 GDE a assigné Officiis Paris Ouest 1 devant le tribunal de Nanterre, au motif que cette société aurait refusé de signer un bail pour la location de bureaux dans l'immeuble Newtime. Elle réclame l'indemnisation d'un préjudice qu'elle estime à 620 K€. Le Groupe estime quant à lui, 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 la Société pour approbation. L'audience initialement prévue le 20 décembre 2018, a été renvoyée à une date ultérieure à la demande de GDE. Le jugement sur le fond devrait intervenir sous une période de 8 à 12 mois.

#### 3.3.3 Evolution des loyers annualisés

Au 31 mars 2019, JLL, l'expert immobilier indépendant, évalue la valeur locative du patrimoine à 11,4 M€. Compte tenu de cette valeur locative, le rendement locatif ressort à 6,0% sur la base de la valeur droits inclus du patrimoine de 189,5 M€.

Les loyers annualisés espaces occupés des immeubles ressortent à 7,3 M€ au 31 mars 2019 (12,3 M€ au 31 mars 2018). Cette baisse de 5,0 M€ est principalement due à la cession de l'immeuble Imagine en date du 26 octobre 2018.

Evolution de la répartition des loyers annualisés en % et en M€:

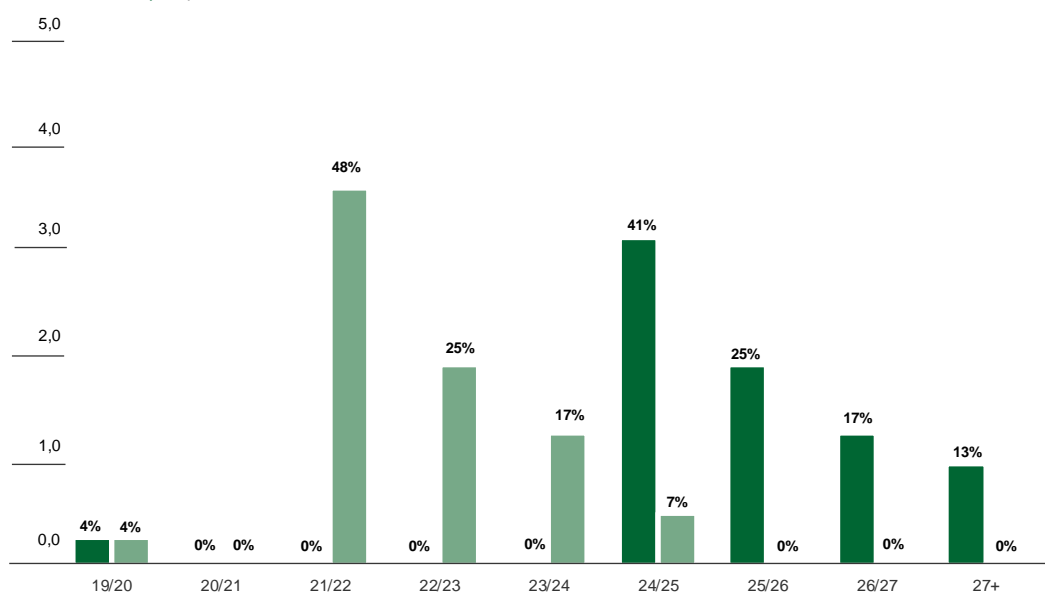


En M€	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2017
Orangina	3,0	3,0	2,9
Faurecia	0,0	2,5	2,5
Ville de Marseille	0	0,0	1,0
Autres	4,3	6,8	5,7
<b>Total</b>	<b>7,3</b>	<b>12,3</b>	<b>12,1</b>

### 3.3.4 Echéancier des baux

L'échéancier des baux se présente comme suit (en M€) :

Echéancier des baux (M€)



- Echéancier fin de bail
  - Echéancier option triennale
- % des loyers annualisés au 31.03.2019



### **3.4 Gestion financière**

#### **3.4.1 Activité du contrat de liquidités**

Depuis le 11 juin 2012 et pour une période de 12 mois renouvelable par tacite reconduction, Officiis Properties avait confié à Natixis la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 8 mars 2011.

A la suite du transfert, en date du 29 juin 2018, par Natixis de son activité dite d'« intermédiation actions » au bénéfice de la société ODDO BHF, le contrat de liquidité initialement confié à Natixis a été résilié et, à cette même date, un nouveau contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 8 mars 2011 a été mis en œuvre avec la société ODDO BHF.

Ce contrat de liquidité s'inscrit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions renouvelé par l'assemblée générale mixte d'Officiis Properties du 14 septembre 2018.

Entre le 1<sup>er</sup> avril 2018 et le 31 mars 2019, au titre de ce contrat de liquidité, la Société a procédé à l'achat de 169 336 actions et à la vente de 127 258 actions, soit 12,8% du volume global des transactions de la période.

A la date du 31 mars 2019, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 73 601 actions
- 12 323,68 €

#### **3.4.2 Emprunt Helaba**

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 s'élevait à 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.

En conséquence, au 31 mars 2019, l'encours de l'emprunt Helaba à OPPO est de 92,3 M€ dont 0,3 M€ d'intérêts courus.

### 3.4.3 Emprunt avec TwentyTwo Credit I

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 4 février 2015, entre Züblin Immobilien Holding AG et Züblin Immobilière France (ancien nom de la Société) a été racheté le 31 juillet 2015 par la société TwentyTwo Credit I S.à r.l (« **TTC1** »).

En date du 30 septembre 2016, la Société et TTC1 ont signé un avenant à ce prêt aux termes duquel la maturité du prêt a été reportée au 31 juillet 2020 et le taux d'intérêt annuel a été révisé à 14%, capitalisé annuellement. En cas de remboursement anticipé dudit prêt avant le 30 septembre 2018, la Société devra verser à TTC1 une indemnité dont le montant, ajouté aux intérêts qui seront versés lors dudit remboursement anticipé, permettra à TTC1 d'obtenir un rendement global équivalent à 2 années d'intérêts capitalisés.

En date du 28 décembre 2017, TTC1 avait racheté le prêt d'actionnaire de REOF Holding d'un montant nominal de 12,6 M€, dont les conditions étaient identiques au prêt décrit ci-dessus.

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 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

En conséquence, au 31 mars 2019, l'encours du prêt non-bancaire consenti par TTC1 à la Société s'élève à 79.680 K€ dont 7.596 K€ correspondant aux intérêts courus.

### 3.4.4 Prêt participatif consenti par la Société à OPPO

Le prêt participatif d'un montant en principal de 48 M€ consenti par la Société à sa filiale OPPO devait être remboursé au plus tard le 15 juillet 2017. Après avoir constaté l'impossibilité d'OPPO d'effectuer le remboursement dudit prêt, la Société et OPPO 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, Officiis Properties Paris Ouest 1 a effectué un remboursement partiel de 75,6 M€ du prêt participatif consenti par Officiis Properties.

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

#### 4. COMPTES CONSOLIDES

---

##### 4.1 Bilan consolidé

### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

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

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF**

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

**4.2 Compte de résultat****ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Revenus locatifs	4 640	9 285
Charges du foncier	-437	9
Charges locatives non récupérées	-1 535	-1 419
Charges sur immeubles	-952	-572
<b>Loyers nets</b>	<b>1 716</b>	<b>7 304</b>
Frais de structure	-2 894	-2 456
Frais de personnel	-66	-38
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>-2 960</b>	<b>-2 494</b>
Produit de cession des immeubles de placement	139 696	19 000
VNC des immeubles cédés	-139 631	-17 400
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>64</b>	<b>1 600</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	0	1 390
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-16	0
Ajustement des actifs disponibles à la vente	-21 791	42 253
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>-21 807</b>	<b>43 644</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>-22 987</b>	<b>50 054</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0
Intérêts et charges assimilées	-25 586	-24 969
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-25 586</b>	<b>-24 969</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-48 573</b>	<b>25 085</b>
Impôts sur les bénéfices	0	0
Impôts différés	0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-48 573</b>	<b>25 085</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>	<b>-48 573</b>	<b>25 085</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **4.3 Normes et principes 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](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 1er janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1er 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<sup>er</sup> janvier 2018, soit pour le Groupe à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> 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.

Le périmètre de consolidation est constitué d'Officiis Properties et de ses filiales consolidées selon la méthode de l'intégration globale (Officiis Properties Paris Ouest 1 et Officiis Properties Asset Management).

#### **4.4 Commentaires**

Les comptes consolidés présentés couvrent l'exercice du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 mars 2019.

##### **4.4.1 Bilan**

###### **4.4.1.1 Immeubles de placement**

La valeur du portefeuille immobilier dans les comptes consolidés au 31 mars 2019 est de 184,4 M€ (en ce compris l'immeuble Newtime figurent au bilan sur la ligne Actifs disponibles à la vente pour un montant de 152,6 M€) contre 347,2 M€ au 31 mars 2018. A périmètre comparable (hors immeubles Think et Imagine cédés le 26 octobre 2018), la valeur du portefeuille immobilier dans les comptes consolidés au 31 mars 2018 était de 205,6 M€.

Cette juste valeur a été établie à partir de l'expertise indépendante effectuée par JLL diminuée des frais et droits de mutation estimés à environ 7,5% en Île-de-France de la valeur nette vendeur pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements ou 1,8% pour une mutation dépendant du régime des droits réduits. L'expert a déterminé la valeur de chacun des actifs immobiliers en utilisant l'approche par capitalisation des revenus et a calculé en parallèle un DCF (*Discounted Cash Flow*), afin de comparer les deux valeurs, comme recommandé par la Charte de l'Expertise.

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.

A périmètre comparable, la juste valeur des immeubles a baissé de 10,3% entre le 31 mars 2018 et le 31 mars 2019, reflétant essentiellement la hausse des taux de rendement de l'investissement immobilier, la hausse de la vacance sur l'immeuble Magellan et la valorisation de l'immeuble Newtime à son prix de vente, inférieur à sa valorisation au 31 mars 2018 reflétant son manque de liquidité.

###### **4.4.1.2 Autres actifs non courants**

Au 31 mars 2019, le compte « Autres actifs non courants » comprend 12 K€ bloqués dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec ODDO BHF en date du 29 juin 2018 (58 K€ au 31 mars 2018 dans le cadre du précédent contrat conclu avec Natixis) et 1 K€ de dépôt de garantie versé

###### **4.4.1.3 Instruments financiers**

Se référer à la section 12. Ressources financières

#### 4.4.1.4 Créances clients

Au 31 mars 2019, le montant de 1 368 K€ (2 660 K€ au 31 mars 2018) est notamment composé par la refacturation aux locataires à établir pour la taxe sur les bureaux, la taxe foncière et les redevances de charges.

Au 31 mars 2019, aucune créance client ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

#### 4.4.1.5 Autres Créances

Au 31 mars 2019, le solde de 1 687 K€ (2 841 K€ au 31 mars 2018) est essentiellement composé à hauteur de 1 342 K€ en appels de charges du gestionnaire des immeubles et à hauteur de 328 K€ par un crédit de TVA, le solde étant représenté par des créances diverses (16 K€).

#### 4.4.1.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le solde de la trésorerie et équivalents trésorerie disponible, hors réserves constituées auprès des banques, s'élève à 17 263 K€ au 31 mars 2019 (11 704 K€ au 31 mars 2018), dont 794 K€ de dépôts de garantie des locataires.

Au cours de l'exercice 2017/2019, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie positive de 5 559 K€.

Cette variation de trésorerie provient du cash-flow négatif généré par l'activité (+3 830 K€), des investissements et des cessions réalisés (+137 300 K€), du solde net des opérations de financement (-134 692 K€) et des variations des dépôts de garantie des locataires (-879 K€).

#### 4.4.1.7 Capitaux propres

Les capitaux propres au 31 mars 2019 s'élèvent à 4 841 K€ contre 52 444 K€ au 31 mars 2018.

La variation sur l'exercice provient principalement du résultat de l'exercice (-48 573 K€).

#### 4.4.1.8 ORA

Pour rappel, conformément à leur contrat et ses avenants, la Société avait procédé le 7 août 2017 au remboursement des obligations remboursables en actions de la Société qui avaient été émises le 7 août 2007.



#### 4.4.1.9 Dettes bancaires et financières

Au 31 mars 2019, les dettes bancaires sont constituées du nominal des emprunts de 92,0 M€ et du montant des frais d'émission d'emprunt restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt de -0,8 M€.

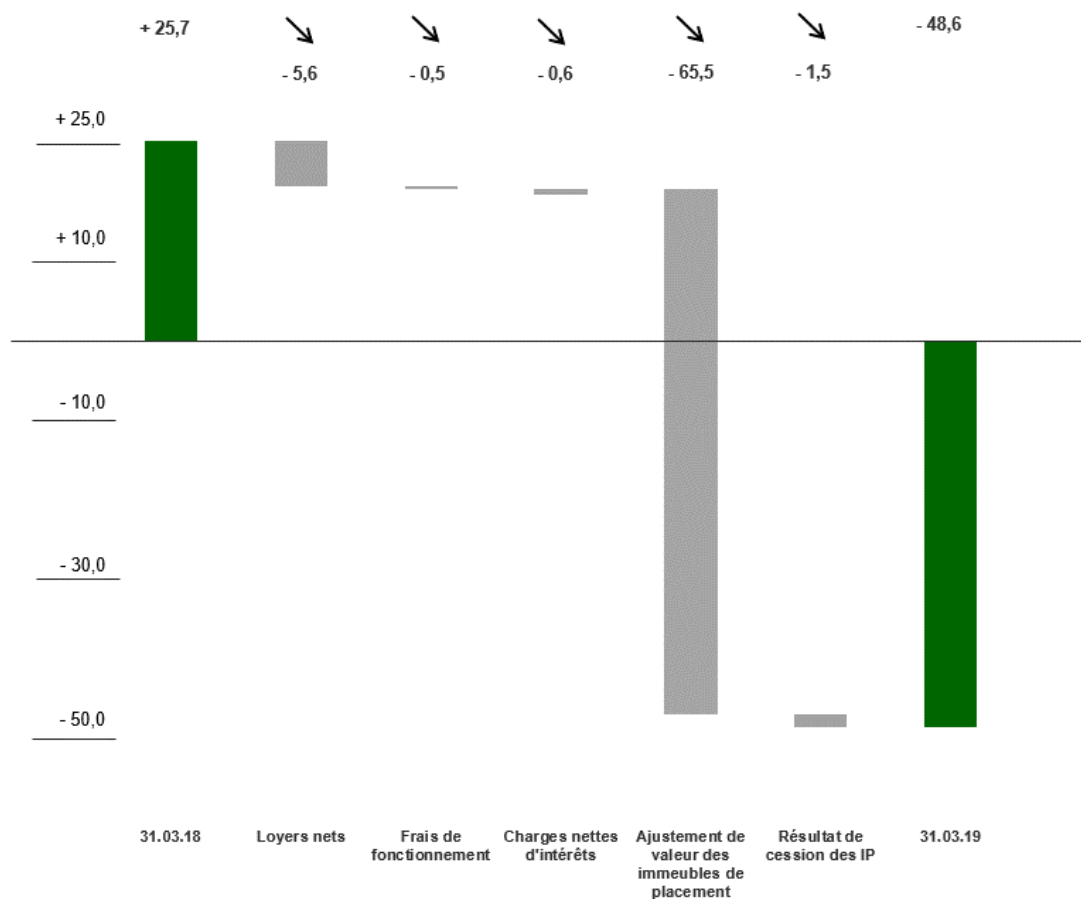
Se référer à la section 12. Ressources financières

#### 4.4.2 Compte de résultat

Le résultat consolidé au 31 mars 2019 est une perte de 48 573 K€ tandis que l'exercice clos le 31 mars 2018 dégageait un bénéfice de 25 085 K€.

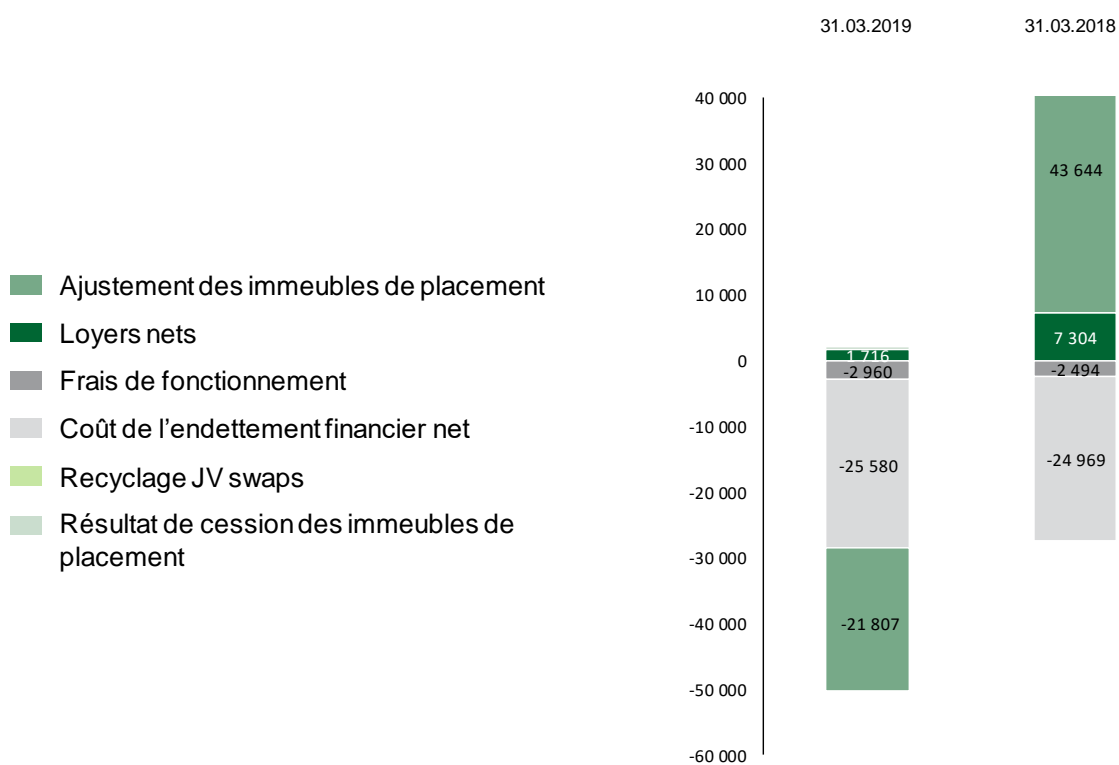
Le graphique ci-dessous présente les variations par poste du compte de résultat entre les exercices 2017/18 et 2018/19 :

(En M€)



Le graphique ci-dessous compare par nature de charges et de produits les résultats au 31 mars 2019 et au 31 mars 2018 :

(En K€)



#### 4.4.2.1 Revenus locatifs

Au total, du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 mars 2019, le Groupe a enregistré 1 716 K€ de revenus locatifs nets contre 7 304 K€ au cours de l'exercice précédent. Cette baisse est principalement liée, d'une part au départ du locataire Faurecia qui représentait un loyer annuel de 2,5 M€ en novembre 2018 et, d'autre part, à la cession des immeubles Think et Imagine en date du 26 octobre 2018.

#### 4.4.2.2 Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement du Groupe pour l'exercice se sont élevés à 2 960 K€ contre 2 494 K€ pour l'exercice précédent. La hausse des frais de fonctionnement est due sur le premier semestre à l'augmentation des honoraires de gestion consécutivement à l'augmentation de la valeur des immeubles observée au 31 mars 2018. Les honoraires de conseil ont quant à eux augmenté sur le second semestre notamment en lien avec les cessions des immeubles Think et Imagine.

#### 4.4.2.3 Solde net des ajustements de valeurs

Se référer au paragraphe 3.3

#### 4.4.2.4 Produits de cession des immeubles de placement

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. Les produits de cession sur ces immeubles sont quasi nuls, leurs valeurs de marché ayant déjà été ajustées au 31 mars 2018.

#### 4.4.2.5 Produits et charges financières

Il n'y a pas de produits financiers au 31 mars 2019

Les charges financières étaient de 24 969 K€ au 31 mars 2018. Elles sont de 25 580 K€ au 31 mars 2019. Elles se décomposent principalement comme suit :

- 4,8 M€ d'intérêts sur prêt hypothécaires et instruments de couverture (4,0 M€ au 31 mars 2018). Cette légère hausse provient principalement des coûts de débouclage des swaps liés au remboursement de l'encours Helaba sur Officiis Properties (cf. §. 3.4.2) ;
- 18,3 M€ de charges d'intérêts sur les emprunts non-bancaires contractés avec TTC1 (19,0 M€ au 31 mars 2018). Cette baisse est liée au remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt non bancaire (cf. §. 3.4.3) ;
- 2,3 M€ de charges d'intérêts sur les obligations convertibles émises le 31 juillet 2015.

Se référer également à la partie 13. Ressources financières

#### 4.5 Actif Net Réévalué

Le Groupe ayant opté pour l'enregistrement de ses immeubles à leur juste valeur, les capitaux propres consolidés majorés de la composante dette des obligations convertibles (OCA) sont représentatifs de l'actif net réévalué de « liquidation » du Groupe sur une base diluée, soit la somme qui serait restituée aux actionnaires en cas de cessation d'activité du Groupe après conversion des obligations convertibles. Pour le calcul de l'actif net réévalué de liquidation sur une base non diluée, c'est-à-dire en cas de cessation d'activité immédiate du Groupe sans conversion des obligations convertibles, il n'est pas tenu compte des OCA.

Il est rappelé que la juste valeur retenue pour l'immeuble Newtime au 31 mars 2019 tient est d'un montant de 152,6 M€ est celle figurant dans les comptes consolidés du Groupe, qui est nette des frais et honoraires des conseils, et de la garantie locative de 2,6 M€ dont le recouvrement est peu probable.

Pour apprécier l'actif net réévalué de « remplacement », c'est-à-dire le montant des capitaux nécessaires à la poursuite de l'exploitation du Groupe dans des conditions économiques et financières identiques, il convient de substituer la valeur de marché « droits inclus » des immeubles à la valeur « hors droits » retenue pour l'appréciation de leur juste valeur dans les comptes consolidés du Groupe. Cette valeur « droits inclus » est estimée par la société JLL à 189 500 K€ au 31 mars 2019, soit un écart de 5 093 K€ par rapport à la valeur « hors droits » enregistrée dans les comptes. Egalement, pour l'appréciation de l'actif net réévalué de « remplacement », il n'est pas tenu compte de la réévaluation des swaps de couverture de taux.

Le calcul de l'actif net réévalué par action est établi sur la base du nombre d'action en circulation (base non diluée) ou potentiel (base diluée) au 31 mars 2019 hors actions propres.

Il est rappelé que le Groupe ne tient pas compte de la valeur de marché de ses dettes bancaires et financières dans le calcul de l'Actif Net Réévalué, cette dernière impacte en effet les comptes du prêteur et non pas de l'emprunteur.

Le tableau ci-dessous détaille les calculs de l'actif net réévalué de liquidation et de remplacement calculé selon la méthodologie décrite ci-dessus sur une base non-diluée et diluée.

En K€	Non dilué	Dilué
Fonds propres consolidés	4 848	4 848
Ajustement composante ORA		
Ajustement OCA	- 2 786	20 969
<b>Actif net réévalué de liquidation</b>	<b>2 062</b>	<b>25 817</b>
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	5 093	5 093
Ajustement réévaluation instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	878	878
<b>Actif net réévalué de remplacement</b>	<b>8 033</b>	<b>31 788</b>
Nombre d'actions (hors actions propres) *	19 810 619	33 332 977
<b>Actif net réévalué de liquidation par action au 31.03.19</b>	<b>0,10 €</b>	<b>0,77 €</b>
<b>Actif net réévalué de remplacement par action au 31.03.19</b>	<b>0,41 €</b>	<b>0,95 €</b>
<b>Actif net réévalué de liquidation par action au 31.03.18</b>	<b>2,50 €</b>	<b>2,20 €</b>
<b>Actif net réévalué de remplacement par action au 31.03.18</b>	<b>3,00 €</b>	<b>2,50 €</b>

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31 mars 2019 dans la colonne « dilué » sont les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA.

#### **4.6 Cash-Flow d'exploitation**

Le Groupe définit son cash-flow d'exploitation comme étant son résultat avant impôts retraité de la variation de la valeur des actifs, de l'incidence des cessions d'immeubles, des frais d'émission d'emprunts et de celle de l'actualisation des dépôts de garantie des locataires. Les intérêts capitalisés (emprunts non-bancaires, OCA) ne sont pas retraités pour le calcul du cash-flow d'exploitation (la sortie de cash est différée, mais reste due).

Le calcul du cash-flow d'exploitation par action est établi sur la base d'un nombre d'action moyen pondéré hors actions propres (en circulation ou potentiel selon le cas) pour l'exercice de 12 mois allant du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 mars 2019.

Le tableau ci-dessous détaille les calculs du cash-flow d'exploitation une base non-diluée et diluée.

## OFFICIIS PROPERTIES – RAPPORT DE GESTION – 31 mars 2019

En K€	Non dilué	Dilué
Résultat net avant impôts	- 48 573	- 48 573
Ajustement de variation de valeur des immeubles	21 807	21 807
Ajustement du revenu des cessions d'immeubles	- 64	- 64
Ajustement étalement frais d'emprunts	1 570	1 570
Ajustement réévaluation instruments financiers isolés	2 944	2 944
Ajustement des effets d'actualisation des dépôts de garantie	- 197	- 197
<b>Cash flow d'exploitation</b>	<b>- 22 513</b>	<b>- 22 513</b>
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	19 831 284	33 353 642
<b>Cash flow d'exploitation par action au 31.03.19</b>	<b>- 1,14 €</b>	<b>- 0,67 €</b>
<b>Cash flow d'exploitation par action au 31.03.18</b>	<b>- 1,00 €</b>	<b>- 0,57 €</b>

## 5. COMPTES SOCIAUX D'OFFICIIIS PROPERTIES

Le résultat social au 31 mars 2019 de la Société est une perte de 31 687 K€ (profit de 21 780 K€ au 31 mars 2018).

Les produits d'exploitation s'élèvent à 6 348 K€, représentés en quasi-totalité par des loyers.

Les charges d'exploitation sont de 7 639 K€ et incluent notamment les dotations aux amortissements des immobilisations (2 223 K€).

Le résultat financier est une perte de 47 143 K€.

Les charges financières sont de 54 470 K€ dont 32 649 K€ de dotations aux dépréciations et de 21 814 K€ d'intérêts et charges similaires.

Le résultat exceptionnel s'élève à 16 753 K€ correspondant à la plus-value de cession sur l'immeuble Imagine.

Le total des actifs de la société au 31 mars 2019 est de 108 239 K€, dont 29 032 K€ d'immobilisations dans des immeubles de placement, 62 682 K€ de participations et créances rattachées (principalement Officiis Properties Paris Ouest 1), et 14 508 K€ de disponibilités.

Les capitaux propres de la société au 31 mars 2019 sont négatifs de 582 K€ et sont inférieurs à la moitié de son capital social.

Les dettes s'élèvent à 108 808 K€ dont :

- 28 110 K€ d'obligations convertibles,
- 79 680 K€ de dettes auprès de TTC1 (intérêts capitalisés et courus inclus),
- 606 K€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés,
- 85 K€ de dettes fiscales et sociales,
- 191 K€ d'autres dettes correspondant à des clients créditeurs.

S'agissant des dettes fournisseurs, elles se décomposent en 5 K€ de dettes fournisseurs et 601 K€ de factures non parvenues.

L'échéancier des dettes fournisseurs et des créances clients se présente comme suit :

	Article D.441.1-1er : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441.1-2e : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées						10						20
Montant total des factures concernées (TTC)		3 569	-3 936	7 250	10 807	17 690		-51 420	0	0	77 692	26 272
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		0,1%	-0,1%	0,1%	0,2%	0,3%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice								-0,7%	0,0%	0,0%	1,0%	0,3%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (HT)												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-6 ou article L443-1 du code de commerce)</b>												
Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	Nbre jours					Commentaires	Nbre jours					Commentaires
	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels						<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels					
	<input type="checkbox"/> Délais Légaux						<input type="checkbox"/> Délais Légaux					

## **6. EVOLUTION ET PERSPECTIVES**

---

### **6.1 Evénements importants survenus depuis le 31 mars 2019**

#### **6.1.1 Vente de l'immeuble Newtime**

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

#### **6.1.2 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 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).

#### **6.1.3 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 signé des traités de fusion simplifié. Ces fusions se réaliseront 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 desdites fusions par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société avant le 30 juin 2019.

#### **6.1.4 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 1er avril 2019 au 30 juin 2019.

## **6.2 Perspectives d'avenir**

Lors de la réalisation de la vente de l'immeuble Newtime par Officiis Properties Paris Ouest 1 le produit de cession sera affecté au remboursement de l'emprunt hypothécaire Helaba (92 M€) et au remboursement partiel de l'emprunt non-bancaire subordonné (60 M€).

Suite au départ de Faurecia, principal locataire de l'immeuble Magellan, la société Officiis Properties a entrepris des travaux de rénovation prévus sur cet actif. Ces travaux devraient avoir un coût de 10 M€ et s'achever en décembre 2019

Sur un plan financier, Le Groupe disposant d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances dans les 12 prochains mois, soit jusqu'au 31 mars 2020, les comptes de l'exercice clos ont été établis 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. Au 31 mars 2019, le prêt non-bancaire subordonné s'élève à 79,7 M€ et les obligations convertibles en actions à 28,1 M€. Comme indiqué ci-avant, à la suite de la cession de l'actif Newtime, prévue le 15 mai 2019, la Société envisage de rembourser 60 M€ du prêt non-bancaire.

La Société a donc l'intention de négocier avec ses créanciers, ou envisagera une augmentation de capital, une fois l'offre publique de retrait mise en œuvre par REOF Holding S.à r.l. clôturée, et le cas échéant le retrait obligatoire réalisé (Cf. § 6.1.2 Ci-avant).

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, le maintien du principe de continuité d'exploitation pourrait ne pas être approprié.

## **7. ACTIVITES DU GROUPE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

---

Le Groupe n'a engagé aucun programme de recherche ni de développement au cours de l'exercice écoulé.

## **8. PRISES DE PARTICIPATION ET DE CONTROLE, SOCIETES CONTROLEES**

---

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée au cours de l'exercice clos au 31 mars 2019.



**9. FILIALES ET PARTICIPATIONS**

<b>A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>	<b>Capital</b>	<b>Capitaux Propres</b>	<b>Quote- part du capital détenue en pource ntage</b>	<b>Résultat du dernier exercice clos</b>	<b>Chiffre d'affaires du dernier exercice clos</b>	<b>Dividende s encaissés par la société au cours de l'exercice</b>
<b>1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>						
SAS Officiis Properties Paris Ouest I 52B rue de la Bienfaisance 75008 Paris	9 595 669	14 430 610	100	5 615 014	9 269 902	Néant
SAS Officiis Properties Asset Management 52B rue de la Bienfaisance 75008 Paris	120 000	102 914	100	-16 222	Néant	Néant
<b>2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)</b>						
<b>B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>						
<b>1 - Filiales non reprises en A :</b>						
a) françaises						
b) étrangères						
<b>2 - Participations non reprises en A :</b>						
a) françaises						
b) étrangères						

Les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date du 31.03.2019.

## **10. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES**

---

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.

Au 31 mars 2019, la Société n'a pas d'obligation de distribution au titre du régime SIIC pour l'exercice 2018/2019 du fait d'un résultat fiscal déficitaire.

La Société a une obligation de distribution en report de 16 861 K€ au titre des exercices précédents.

Compte tenu de l'existence d'un report à nouveau comptable négatif de 31,1 M€ et d'une perte au titre de l'exercice 2018/2019 de 31,7 M€, il n'est pas proposé de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2018/2019 et il n'est pas anticipé de distribution pour l'exercice en cours 2019/2020.

## **11. ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES**

---

Le Groupe, afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre, a mis en œuvre un programme de couverture des risques garantissant les dommages aux biens, les éventuelles pertes de loyers et la responsabilité du propriétaire de l'immeuble.

Les polices d'assurance multirisques immeubles sont contractées auprès de grandes compagnies d'assurance. Elles garantissent tous les immeubles du Groupe.

Tout nouvel immeuble intégrant le patrimoine de l'une des sociétés du Groupe, bénéficie des garanties instituées par ce programme de couverture des risques.

Les polices multirisques immeubles souscrites garantissent ainsi le patrimoine du groupe contre les principaux dommages aux biens, y compris en présence d'actes de vandalisme, d'attentats, d'émeutes, de mouvements populaires, de terrorisme, de sabotage et d'effondrement.

En outre, dans le cadre de ce programme, les polices multirisques immeubles souscrites par les sociétés du groupe comprennent la couverture de la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble et garantissent le groupe contre les éventuels recours des voisins, de tiers et des locataires.

Hors les assurances « dommage ouvrage » et « tout risque chantier » concluent pour les rénovations des immeubles Think et Magellan, le montant des primes d'assurances sur une base annuelle est de 160 K€ pour l'année 2019 (147 K€ en 2018).

## 12. RESSOURCES FINANCIERES

---

### 12.1 Principes généraux de la gestion financière

Pour optimiser le rendement de ses fonds propres, le Groupe a recours à un effet de levier. Il a pour objectif d'amener le montant de ses emprunts bancaires nets de trésorerie en deçà de 55% de la valeur de marché de ses actifs. Ponctuellement, le Groupe pourrait avoir recours à des prêts relais afin d'être en mesure de poursuivre la mise en œuvre de son plan d'investissement indépendamment du calendrier de renforcement de ses fonds propres.

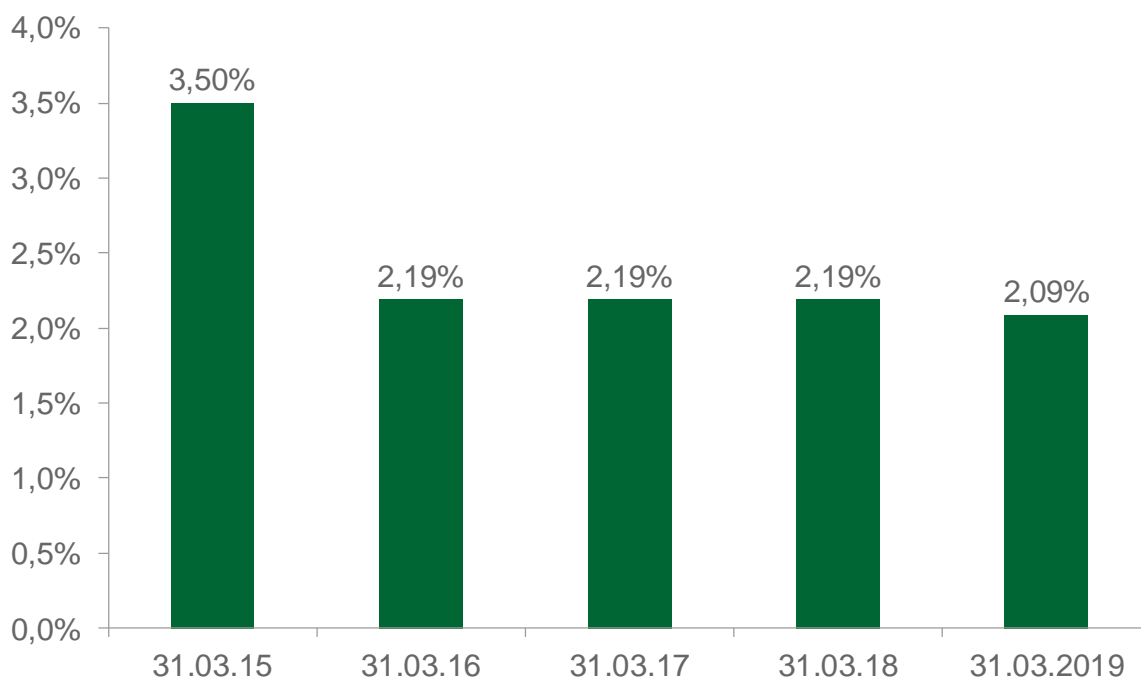
Le Groupe privilégie les emprunts remboursables in fine d'une durée supérieure à cinq ans et mène une politique de couverture de son risque de taux.

### 12.2 Encours des dettes bancaires au 31 mars 2019

Au 31 mars 2019, l'encours brut des emprunts bancaires s'élève à 92,3 M€, soit, après déduction de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, un ratio LTV<sup>2</sup> de 40,7% de la valeur de marché, hors droits, du patrimoine (34,6% au 31 mars 2018).

### 12.3 Evolution du taux moyen d'endettement bancaire

Le taux d'endettement moyen bancaire du Groupe après couverture évolue de la manière suivante à la date de clôture (en %) :




---

<sup>2</sup> Encours des emprunts bancaires net de la trésorerie et équivalents de trésorerie / Valeur d'expertise du patrimoine hors droits.

Ce Ratio calculé par le Groupe ne fait l'objet d'aucune obligation contractuelle au titre des contrats d'emprunt

Le taux d'endettement moyen pondéré de l'endettement total du Groupe (cf. § 12.6 ci-après) est de 7,5% au 31 mars 2019.

#### **12.4 Engagements pris et garanties consenties**

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<sup>3</sup> <= 70%, DSCR<sup>4</sup> >= à 150%.

#### **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.

---

<sup>3</sup> LTV (Loan To Value) : rapport entre l'encours de la dette hypothécaire et valeur hors droits de l'immeuble

<sup>4</sup> 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)

**12.5 Autres dettes**

Le Groupe bénéficie par ailleurs d'un financement non-bancaire correspondant à l'emprunt consenti par TTC1 (cf. § 3.4.3).

**12.6 Synthèse de l'endettement au 31 mars 2019**

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'endettement financier et bancaire du Groupe avec le calcul du ratio LTV avant et après prise en compte des encours des prêts non-bancaires tirés au 31 mars 2019 et de l'obligation convertibles en actions de la Société.

(en K€)

Dettes bancaires	92 000	
Intérêts courus et commissions dues	307	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 264	
<b>Dette bancaire nette</b>	<b>75 043</b>	<b>(A)</b>
Prêts non-bancaires et avances d'actionnaires	72 084	
Obligations convertibles	26 599	
Intérêts courus, commissions et autres sommes dues	9 107	
- OCA	1 511	
- Prêt TTC1	7 596	
<b>Dette bancaire, obligataire et financière nette</b>	<b>182 833</b>	<b>(C)</b>
Valorisation du patrimoine immobilier	184 407	(D)
<b>LTV (prêts non-bancaires exclus)</b>	<b>40,69%</b>	<b>(A) / (D)</b>
<b>LTV (OCA et prêts non-bancaires inclus)</b>	<b>99,15%</b>	<b>(C) / (D)</b>

Sur un plan financier, Le Groupe dispose d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances dans les 12 prochains mois, soit jusqu'au 31 mars 2020.

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. Au 31 mars 2019, le prêt non-bancaire subordonné s'élève à 79,7 M€ et les obligations convertibles en actions à 28,1 M€. Comme indiqué ci-avant, à la suite de la cession de l'actif Newtime, prévue le 15 mai 2019, la Société envisage de rembourser 60 M€ du prêt non-bancaire.

La Société a donc l'intention de négocier avec ses créanciers, ou envisagera une augmentation de capital, une fois l'offre publique de retrait mise en œuvre par REOF Holding S.à r.l. clôturée, et le cas échéant le retrait obligatoire réalisé (Cf. § 6.1.2 Ci-avant).

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.

### **12.7 Instruments financiers dérivés**

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont initialement reconnus à la juste valeur à la date à laquelle les contrats sont entrés en vigueur et sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Ils sont ainsi comptabilisés en tant qu'actifs lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs lorsque la juste valeur est négative. La juste valeur des contrats de SWAP de taux d'intérêt est déterminée par référence aux valeurs de marchés d'instruments similaires.

Au 31 mars 2019, la dette bancaire souscrite auprès d'Helaba fait l'objet d'une couverture :

- par des swaps de taux d'intérêts à hauteur de 69,7 M€, 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 ce financement.
- Par des caps de taux d'intérêts à hauteur de 22,3 M€ pour se prémunir d'une hausse des taux d'intérêts sur ce financement.

Au 31 mars 2019, ces contrats font l'objet d'une comptabilité de couverture de flux de trésorerie (« Cash Flow Hedge »). Les variations de juste valeur des contrats de swap, liées aux évolutions de taux d'intérêt, sont comptabilisées en capitaux propres dans la mesure de leur efficacité testée selon les critères de IAS 39.

## 13. RISQUES

---

### 13.1 Description des principaux facteurs de risques

La Société et ses filiales sont soumises à de nombreux risques et incertitudes qui sont susceptibles d'affecter leur activité, leur situation financière, leurs résultats ou leur développement, et dont les plus significatifs sont décrits ci-après.

D'autres risques, non identifiés à la date d'établissement du présent document ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société et ses filiales, leur activité, leur situation financière, leurs résultats ou leur développement, peuvent exister.

#### 13.1.1 Risques liés à l'environnement économique, financier et réglementaire du Groupe

##### 13.1.1.1 Evolution de la conjoncture économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces de bureaux. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Un ralentissement de l'économie peut également avoir une incidence sur la capacité des locataires à payer leur loyer et charges locatives.

Principales conséquences pour le Groupe d'un ralentissement de l'économie :

- Risque de baisse des valeurs locatives ;
- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Risque d'insolvabilité des locataires ;
- Risque d'augmentation du taux de vacance ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (baisse des revenus locatifs affectant le ratio de couverture du service de la dette).

##### 13.1.1.2 Evolution du niveau des taux d'intérêts

Le niveau des taux d'intérêts affecte la valeur du patrimoine du Groupe, car les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage de bureaux aux fins de valorisation desdits immeubles sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. Le niveau des taux d'intérêts affecte également le coût du financement des nouvelles acquisitions envisagées par le Groupe et celui des travaux de rénovation de son patrimoine existant. Enfin l'évolution des taux d'intérêt affecte les coûts de financement du Groupe pour la partie des emprunts bancaires à taux variable ne faisant pas l'objet d'une couverture de taux.

Principales conséquences pour le Groupe d'une augmentation des taux d'intérêts :

- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à de nouvelles acquisitions ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à des travaux de rénovation ;
- Risque d'augmentation du coût des emprunts bancaires à taux variable non couverts ;



Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (augmentation du coût de la dette non compensée par des revenus locatifs supérieurs).

#### 13.1.1.3 Evolution des conditions d'accès aux marchés financiers et bancaires

L'accès aux marchés financiers et bancaires est essentiel à la stratégie de croissance du Groupe et à son financement. Un durcissement des conditions d'accès affecte directement la capacité du Groupe à poursuivre de nouvelles acquisitions, à refinancer les dettes arrivant à maturité à effectuer des travaux de rénovation de son patrimoine.

Principales conséquences pour le Groupe d'un durcissement des conditions d'accès aux marchés financiers et bancaires :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à de nouvelles acquisitions ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à des travaux de rénovation ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de refinancer les emprunts bancaires arrivant à échéance ;

Zones d'Impact : ANR (obsolescence accrue des immeubles), cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.1.4 Solvabilité des locataires et des contreparties financières

Le Groupe est exposé au risque de crédit au travers de ses activités de gestion locative. Egalement, la mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie bancaire.

Principales conséquences pour le Groupe de l'insolvabilité d'un locataire ou d'une contrepartie financière :

- Baisse des revenus locatifs ;
- Perte de revenus financiers (contrepartie financière) ;
- Exposition accrue au risque de fluctuation des taux d'intérêts (contrepartie financière) ;

Zones d'Impact : cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.1.5 Evolution des réglementations applicables à l'activité du Groupe

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers de bureaux, le Groupe est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement. Toute évolution significative de ces réglementations pourrait accroître les contraintes auxquelles le Groupe est tenu de satisfaire.

Principales conséquences pour le Groupe d'une évolution contraignante des réglementations :

- Nécessité d'entreprendre des travaux de modernisation des immeubles ;
- Difficultés accrues pour louer les immeubles ou pour conserver les locataires existants ;
- Renchérissement des coûts d'exploitation ;

Zones d'Impact : ANR (obsolescence accrue des immeubles), cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

### 13.1.2 Risques liés au secteur d'activité du Groupe

#### 13.1.2.1 Absence de liquidités des actifs

Les actifs immobiliers de bureaux étant peu liquides, le Groupe pourrait, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers. Tant que le Groupe possède un nombre limité d'actifs (deux à la date du 31 mars 2019), toute cession d'actifs aurait un impact significatif sur son activité.

Principales conséquences pour le Groupe de l'absence de liquidité des actifs :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une cession ;

Zones d'Impact : liquidité.

#### 13.1.2.2 Veillissement des immeubles

Les actifs du Groupe sont constitués d'immeubles construits en grande majorité depuis plusieurs années, pour certains d'entre eux depuis une trentaine d'années. Quelque soient leurs dates de construction, les immeubles vieillissent et des travaux de rénovation doivent être entrepris régulièrement afin de faciliter leur relocation et afin de s'assurer de leur conformité aux normes et réglementations. Selon leur nature et leur importance, les travaux peuvent être à la seule charge du propriétaire et peuvent nécessiter une vacance temporaire partielle ou totale de l'immeuble pour pouvoir être effectués.

Principales conséquences pour le Groupe du vieillissement des immeubles :

- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Risque de baisse des valeurs locatives ;
- Nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation occasionnant une vacance physique ou financière ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (baisse des revenus locatifs affectant le ratio de couverture du service de la dette).

#### 13.1.2.3 Réglementation applicable en matière de baux commerciaux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs. Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Le Groupe ne peut exclure qu'à l'échéance des baux, ou bien lors de la prochaine échéance triennale de leurs baux, les locataires en place choisiront de ne pas renouveler leur contrat de bail.

Principales conséquences pour le Groupe d'un départ d'un locataire :

- Baisse des revenus locatifs ;
- Augmentation de la vacance jusqu'à relocation des locaux libérés ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.2.4 Fluctuation de la valeur des immeubles et du niveau des loyers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers en portefeuille.

Les loyers constituent la principale source de revenus 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 (sur-location)

Principales conséquences pour le Groupe des fluctuations de la valeur des actifs et du niveau des loyers :

- Risque de baisse de la valeur des actifs ;
- Risque de baisse des revenus locatifs ;
- Risque de non-respect d'engagements contractés au titre des financements pouvant entraîner leur déchéance ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.3 Risques liés aux choix stratégiques, financiers et opérationnels du Groupe

##### 13.1.3.1 Stratégie d'acquisition

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. Le Groupe ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier des bureaux, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

Principales conséquences pour le Groupe de la stratégie d'acquisition :

- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une acquisition ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- Rentabilité des acquisitions moindre qu'escomptée, voire négative.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.3.2 Concentration sectorielle

Les actifs du Groupe sont constitués de quatre immeubles de bureau, exposant de fait le Groupe à la cyclicité du marché immobilier des bureaux.

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration sectorielle :

- Baisse de la valeur des immeubles de bureau ;
- Baisse potentielle des revenus locatifs des immeubles de bureau.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.3.3 Concentration géographique

Les deux actifs immobiliers du Groupe sont situés dans la même région, le quartier ouest des affaires Parisien. Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique.

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration géographique :

- Baisse de la valeur des immeubles de bureau situés en région ouest de Paris ;
- Baisse potentielle des revenus locatifs desdits immeubles de bureau.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.3.4 Dépendance à l'égard de certains locataires

Compte tenu du nombre d'actifs en portefeuille et du faible nombre de locataires dans chacun des actifs, le Groupe est actuellement dépendant de certains de ses locataires.

Principales conséquences pour le Groupe de la dépendance à l'égard de certains locataires :

- Baisse de la valeur des actifs ;
- Baisse des revenus locatifs ;
- Insuffisance de liquidités et non-respect des engagements contractés au titre des prêts bancaires.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.3.5 Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement consolidé du Groupe est élevé compte tenu de la valeur de marché de ses actifs immobiliers. L'encours des emprunts bancaires net de la trésorerie à la date du présent document représente 40,7%<sup>5</sup> de la valeur de marché (hors droits) des actifs du Groupe. En cas d'insuffisance des revenus pour couvrir une des échéances de la dette, les banques prêteuses seraient en droit de demander l'exigibilité anticipée des prêts qu'elles ont consentis.

Principales conséquences pour le Groupe du niveau d'endettement :

- Nécessité de maintenir un certain niveau de revenus locatifs pour faire face au service de la dette.

Zones d'Impact : Liquidité.

#### 13.1.3.6 Respect des engagements pris aux termes des emprunts bancaires

La société et ses filiales ont choisi de recourir à des financements hypothécaires. En conséquence, l'actif Newtime est hypothéqué aux fins de garantir les emprunts bancaires. Chaque prêt hypothécaire comporte des déclarations, garanties et engagements financiers et des engagements d'information usuels pour ce type de prêts et conformes aux pratiques de marché eu égard à la nature des activités des sociétés emprunteuses et à leur niveau d'endettement. A cet égard, les prêts peuvent comporter un engagement de respecter un ratio LTV maximum, ou un ratio de couverture du service de la dette.

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des engagements pris aux termes des emprunts bancaires :

- Exigibilité immédiate des prêts concernés ;

Zones d'Impact : Liquidité.

#### 13.1.3.7 Option pour le régime SIIC

La Société et Officiis Properties Paris Ouest 1 ont opté pour l'application du régime SIIC à compter du 1<sup>er</sup> avril 2006 et à ce titre, sont exonérées de l'impôt sur les sociétés. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés sera subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60% ou plus du capital de la Société. A la date d'établissement du présent document, REOF Holding détient 56,8% du capital de la Société.

---

<sup>5</sup> Voir définition et calcul p.29

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des obligations découlant du régime SIIC :

- Perte du régime SIIC au titre de l'exercice concerné ;
- En cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60% du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (33,3%) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle exit tax lors du retour au régime d'exonération fiscale ;

Zones d'Impact : Résultat, liquidité.

#### 13.1.3.8 Importance des relations avec le groupe TwentyTwo Real Estate

A la date du présent document, REOF Holding S.à r.l., un fonds d'investissement affilié à TwentyTwo Real Estate et Massena Partners détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société. Egalement, la société TwentyTwo Credit I S.à r.l. affiliée à TwentyTwo Real Estate détient l'intégralité des emprunts non-bancaires souscrits par la Société et la totalité des OCA émises par la Société, qui lui conférerait 40,5% du capital et des droits de vote de la Société en cas de conversion de ladite OCA. Enfin, la gestion locative et patrimoniale des actifs de la Société ainsi que l'assistance stratégique, financière, et administrative ont été confiées à des filiales du groupe Scaprim, une filiale de TwentyTwo Real Estate. En conséquence, TwentyTwo Real Estate dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure de prendre des décisions importantes relatives à la composition du conseil d'administration de la Société, à l'approbation de ses comptes, au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.

Principales conséquences pour le Groupe si REOF Holding S.à r.l. et/ou TwentyTwo Credit I S.à r.l. venait à détenir moins de 50,01% du capital et/ou des droits de vote de la Société :

- Renchérissment potentiel des conditions de financement, voire obligation de remboursement par anticipation des emprunts ;

Zones d'Impact : cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

### 13.2 Gestion des risques, facteurs atténuants

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

Les tableaux ci-après présentent pour chacun des risques identifiés les éléments de suivi, de gestion et les facteurs atténuants.

#### 13.2.1 Gestion des risques liés à l'environnement économique, financier et réglementaire du Groupe

Facteurs de risque	Gestion, facteurs atténuants	Commentaires
Conjoncture économique	Adaptation de la stratégie à la conjoncture, investissement dans des zones économiques fortes et diversifiées (Paris et Marseille)	La situation de l'économie française pèse actuellement fortement sur le marché locatif des bureaux parisiens.
Niveau des taux d'intérêts	Couverture en totalité du risque de taux sur les emprunts	
Accès aux marchés financiers	Recherche de sources de financement alternatives, adaptation de la stratégie.	Compte-tenu de sa fragilité financière, l'accès aux marchés financiers est actuellement obéré
Risque de crédit	<p>Contreparties bancaires reconnues.</p> <p>Existence de procédures destinées à s'assurer de la solvabilité des clients du Groupe.</p> <p>Un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.</p>	<p>Les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des entreprises nationales ou internationales de premier rang limitant ainsi le risque d'insolvabilité.</p> <p>Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2019 ou des exercices précédents.</p>
Evolution de la réglementation	Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale	Les enjeux réglementaires et environnementaux sont pris en compte par le Groupe lors de la rénovation de ses actifs immobiliers.

13.2.2 Gestion des risques liés au secteur d'activité du Groupe

Facteurs de risque	Gestion, facteurs atténuants	Commentaires
Absence de liquidité des actifs	Investissement dans des marchés immobiliers liquides. Taille des actifs choisie en fonction de la liquidité des marchés sous-jacents	Paris : 10M€ - 100M€ Marseille : 10M€ - 50M€
Vieillesse des immeubles	Programme pluriannuel de lourds travaux de rénovation	L'immeuble Newtime a été totalement rénové.  La rénovation de l'immeuble Magellan a débuté.  Cf. paragraphe 3.2
Baux commerciaux	Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires.	4% des baux arriveront à échéance dans les 3 prochaines années.  51% des baux bénéficient d'une option triennale de résiliation dans les 3 prochaines années.  Un avenant de résiliation du bail commercial a été conclu avec le locataire National Instruments.
Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs	Idem ci-dessus	Au 31 mars 2019, les loyers annualisés (11,0 M€ dont 3,7 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) sont inférieurs de 3% par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant.



13.2.3 Gestion des risques liés aux choix stratégiques, financiers et opérationnels du Groupe

Facteurs de risque	Gestion, facteurs atténuants	Commentaires
Stratégie d'acquisition	Le Groupe a mis en place des critères précis d'appréciation des opportunités d'acquisition et s'entoure d'experts pour effectuer les audits préalables	Outre les critères de localisation, de situation technique, environnementale et locative, les acquisitions doivent avoir un effet relatif immédiat sur le cash-flow d'exploitation.
Concentration géographique	Le Groupe investit dans des marchés diversifiés et liquides.	Le patrimoine du Groupe est très concentré sur la commune de Neuilly-sur-Seine.
Dépendance à l'égard de certains locataires	Par sa stratégie d'acquisition, le Groupe cherche à diminuer le risque de dépendance	Cf. paragraphe 3.3 du présent rapport.
Niveau d'endettement	Le Groupe surveille son niveau d'endettement et cherche autant que possible à diminuer son niveau de LTV bancaire	<p>Le Groupe dispose d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances dans les 12 prochains mois, soit jusqu'au 31 mars 2020.</p> <p>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.</p> <p>La Société a donc l'intention de négocier avec ses créanciers, ou envisagera une augmentation de capital, une fois l'offre publique de retrait mise en œuvre par REOF Holding S.à r.l. clôturée, et le cas échéant le retrait obligatoire réalisé (Cf. § 6.1.2 Ci-avant). 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.</p>

Engagements pris aux termes des emprunts	Le Groupe suit attentivement les engagements pris aux termes des emprunts. Une analyse de sensibilité est mise à jour régulièrement	Cf. paragraphe 12.4 du présent rapport.
Option pour le régime SIIC	Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.	Du fait de l'existence d'un report à nouveau déficitaire de 31,1 M€, la Société a mis en report ses obligations de distribution (16,9 M€)
Importance des relations avec TwentyTwo Real Estate	Le Groupe suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence	<p>REOF Holding S.à r.l. détient 56,8% du capital et des droits de vote de la Société.</p> <p>A la date du 31 mars 2019, TwentyTwo Credit I S.à r.l. a consenti en principal et intérêts capitalisés un prêt de 79,7 M€.</p>

#### **14. TRANSACTIONS AVEC 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 1.685,3 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 le prêt non-bancaire contracté par la Société (79,7 M€ au 31 mars 2019) 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.

#### **15. PARTICIPATION DES SALARIES ET DU MANAGEMENT AU CAPITAL**

---

Salariés : Néant

Au 31 mars 2019, Monsieur Pierre Essig, administrateur et directeur général détient 29.307 actions de la Société.

## 16. DELEGATIONS ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

Conformément à l'article L. 225-100, 4<sup>ème</sup>alinéa du code de commerce tel que modifié par l'ordonnance du 24 juin 2004, le conseil d'administration doit rendre compte, dans son rapport de gestion, des délégations en cours de validité qui lui ont été accordées par l'assemblée générale des actionnaires en matière d'augmentation de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

Le tableau récapitulant les délégations en cours de validité qui ont été consenties au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital ainsi que leur utilisation au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019 figure à la fin du présent rapport en annexe 4.

## 17. RESULTATS – AFFECTATION DES RESULTATS

---

Les comptes de la Société à la clôture de l'exercice font apparaître une perte d'un montant de 31 687 388,53 €. Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires d'affecter ce résultat sur le compte report à nouveau dont le montant s'élèverait après affectation du résultat à -62 801 188,95 €.

La distribution de dividende des trois exercices précédents ressort comme suit :

Année	2017	2018	2019
Nombres d'actions	17 227 970	19 884 220	19 884 220
Dividende par action	Néant	Néant	Néant
Distribution globale en euros	Néant	Néant	Néant

Par ailleurs, la Société n'a engagé aucune dépense ou charge non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

## 18. CAPITAUX PROPRES

---

A la clôture de l'exercice, les capitaux propres s'élèvent à -588 356,37 €, et le capital social est de 30 621 698,80€.

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de constater que les capitaux propres de la Société sont inférieurs à la moitié du capital social.

## **19. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE**

---

Le conseil d'administration, dans sa séance en date du 16 janvier 2006 a choisi le mode d'exercice de la direction générale, conformément à l'article L. 225-51-1 du code de commerce. Il a ainsi décidé que celle-ci serait exercée par Monsieur Pierre ESSIG à compter du 15 février 2006 qui assume depuis cette date les fonctions de directeur général de la Société et dont le mandat social a été renouvelé par le conseil d'administration dans sa séance du 31 juillet 2015.

En date du 4 mai 2017 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. SCAPRIM REIM perçoit une rémunération annuelle de 610 K€ HT.

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 du 1er mai 2017, M. Pierre ESSIG a continué d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière.

A la même date, la Société et SCAPRIM Asset Management ont signé un avenant au mandat de gestion d'actifs aux termes duquel la mission de gestion financière et administrative rémunérée à 250 K€ HT / an a été résiliée.

## **20. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS**

---

Le mandat d'administrateur de Monsieur Iosif Bakaleynik vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires du 29 juin 2019.

## **21. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

---

### **21.1 Informations générales**

Conformément à l'article L. 225-102-1 du code de commerce, le présent Rapport rend compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés à chaque mandataire social durant l'exercice écoulé, tant par la société elle-même que par les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce. Il doit également comprendre la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice. Ces informations sont contenues dans le tableau ci-après.

## INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

(Tableau établi en application de l'article L. 225-102-1 du code de commerce)

Mandataires sociaux :	Mandats	
	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Philippe COUTURIER          Président du conseil d'administration	Scaprim	Président
	Scaprim Asset Management	Président
	Scaprim Project Management	Représentant de Scaprim Asset Management agissant en qualité de Président
	Scaprim Property Management	Président
	PHH1	Directeur général
	Powerhouse Habitat	Directeur général
	Société des Agents Nucléaires Français (S.A.F.R.A.N)	Directeur général
	Express Habitat SAS	Président
	Pierre Conseil	Représentant de Scaprim Property Management agissant en qualité de Président jusqu'au 3 août 2018
	Corelog Holding	Président jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog 1	Président jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog Miramas	Gérant jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog St Cyr en Val	Gérant jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog St Etienne	Gérant jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog Maurepas	Gérant jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog Arpajon	Gérant jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog Vatry	Gérant jusqu'au 29 juin 2018
	Corelog Lyon-Est	Gérant jusqu'au 29 juin 2018
	Roma 18 S.à.r.l (Luxembourg)	Gérant

Daniel RIGNY          Administrateur	Twentytwo Invest Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	Twentytwo Real Estate Partners Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	Powerhouse Management s.a. (Luxembourg)	Administrateur
	Powerhouse Co-Invest Management s.a. (Luxembourg)	Administrateur
	Spark Invest S.à.r.l. (Luxembourg)	Gérant
	Scaprim Lux S.à.r.l. (Luxembourg)	Gérant
	Twentytwo Credit I S.à.r.l. (Luxembourg)	Gérant
	Twentytwo Group Holding S.à.r.l. (Luxembourg)	Gérant
	Twentytwo Capital Lux s.a (Luxembourg)	Administrateur
	Twentytwo Real Estate UK Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	REOF Management S.à.r.l. (Luxembourg)	Gérant

Julie DUVMIER  Administrateur	Néant
-------------------------------------	-------

## OFFICIIS PROPERTIES – RAPPORT DE GESTION – 31 mars 2019

Mandataires sociaux :	Mandats	
	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Claude LUTZ	Retail Investment I GP S.à.r.l (Luxembourg)	Gérante
Représentante légale de	Powerhouse Management s.a (Luxembourg)	Administrateur par représentation de Massena Partners
REOF Holding	MASSENA Luxembourg s.a (Luxembourg)	Administrateur
Administrateur		
Iosif BAKALEYNIK	Züblin Immobilien Holding AG (Suisse)	Président Directeur Général
Administrateur	Renova US Holding Ltd (USA)	Président du Conseil de surveillance
	International Taxand Investment Center (ITIC) (USA)	Administrateur
Muriel AUBRY	lônes	Président Directeur Général
Administrateur	Immobilière Dassault	Membre du Conseil de surveillance
Alexandre GRUCA	Belvinc Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
Administrateur	Joivy Ltd (Royaume Uni)	Administrateur et Secrétaire Général

OFFICIS PROPRIETES – RAPPORT DE GESTION – 31 mars 2019

Mandataires sociaux :	Mandats	
	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Pierre ESSIG	Scaprim Reim	Président
	FPCI Reof France	Représentant de la Société de Gestion Scaprim Reim depuis le 7 mai 2018
	Reof Immo	Représentant du Président Scaprim Reim depuis le 16 avril 2018
	PWH	Représentant du Président Scaprim Reim
	Powerhouse Habitat	Représentant du Président Scaprim Reim
	PHH1	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Powerhouse Habitat, président depuis le 18 octobre 2018
	Société des Agents Nucléaires Français (S.A.F.R.A.N)	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Powerhouse Habitat, président
	Corelog	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président
	Corelog 1	Représentant de Scaprim Reim, Président depuis le 29 juin 2018
	Corelog Holding	Représentant de Scaprim Reim, Président depuis le 29 juin 2018
	Corelog Miramas	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Corelog Holding, gérant depuis le 29 juin 2018
	Corelog St Cyr en Val	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Corelog Holding, gérant depuis le 29 juin 2018
	Corelog St Etienne	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Corelog Holding, gérant depuis le 29 juin 2018
	Corelog Maurepas	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Corelog Holding, gérant depuis le 29 juin 2018
	Corelog Arpajon	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Corelog Holding, gérant depuis le 29 juin 2018
	Corelog Vatry	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Corelog Holding, gérant depuis le 29 juin 2018
	Corelog Lyon-Est	Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président de Corelog Holding, gérant depuis le 29 juin 2018
	Directeur Général	SREIM 1
SREIM 2		Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président depuis le 9 novembre 2018
SREIM 3		Représentant de Scaprim Reim agissant en qualité de Président depuis le 9 novembre 2018
Egirem Conseil & Associés		Président



**21.2 Informations présentées en application de la loi 2008-649 du 3 juillet 2008 et des recommandations AFEP/MEDEF de juin 2013****21.2.1 Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant et/ou mandataire social**

En K€	31.03.19	31.03.18
<b>M. Philippe Couturier, Président</b>		
Rémunération due au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Sous-total	-	-
<b>M. Pierre Essig, Directeur général</b>		
Rémunération due au titre de l'exercice	-	20,0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Sous-total	-	20,0
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>20,0</b>

21.2.2 Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social soumis à l'avis consultatif ex post de l'assemblée générale annuelle du 14 septembre 2018

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
<b>M.Philippe Couturier, Président</b>				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
<b>M.Pierre Essig, Directeur général</b>				
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

Les avantages en nature de M. Pierre Essig correspondaient pour l'exercice clos le 31 mars 2018 à la prise en charge par la Société de la prime d'assurance annuelle « Garantie Sociale des Dirigeants et Chefs d'Entreprise ».

21.2.3 Critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale de chaque dirigeant mandataire social soumis à l'avis consultatif ex ante de l'assemblée générale annuelle du 14 septembre 2018

En application de l'article L. 225-100 du code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre des principes et critères décrits à l'annexe 4 page 67 du présent rapport et concernant Messieurs Philippe Couturier et Pierre Essig, seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2019.

21.2.4 Tableau sur les jetons de présence

Tableau sur les jetons de présence

En K€ (montants nets) Membres du conseil	Jetons de présence versés		Autre Rémunération		Nature
	31.03.19	31.03.18	31.03.19	31.03.18	
M. Philippe Couturier	-	-	-	-	
M. Daniel Rigny	-	-	-	-	
Mme Anne Genot	-	-	-	-	
M. Alexandre Gruca	16,0	12,0	-	-	
Mme Muriel Aubry	10,0	10,0	-	-	
M. Iosif Bakaleynik	14,0	12,0	-	-	
Total	40,0	34,0	-	-	

21.2.5 Tableau sur les options de souscription d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Néant

21.2.6 Tableau sur les options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Néant

21.2.7 Tableau sur les options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant

21.2.8 Tableau sur les actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Néant

21.2.9 Tableau sur les actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Néant

21.2.10 Informations sur les mandataires sociaux dirigeants

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de Travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnité relative à une clause de non concurrence
Philippe Couturier Président	Non	Non	Non	Non
Pierre Essig Directeur général	Non	Non	Non	Non

**22. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX ACQUISITIONS D' ACTIONS DE LA SOCIETE FAITES AU BENEFICE DES SALARIES**

Pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 mars 2019, aucune acquisition d'actions de la Société au bénéfice des salariés n'a été réalisée.

## 23. CAPITAL SOCIAL – ACTIONS DE LA SOCIETE

Au 31 mars 2019, le capital social de la Société est fixé à la somme de 30 621 698,80 €. Il est divisé en 19 884 220 actions de 1,54 € de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

### 23.1 Actionnariat

Au 31 mars 2019, l'actionnariat de la Société se répartit comme suit :

Actions	31.03.19		31.03.18		31.03.17	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
<b>Base non diluée</b>						
REOF Holding S.à.r.l	11 287 463	56,77%	11 287 463	56,77%	8 631 213	50,10%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Züblin Immobilien Holding AG	5 765 375	28,99%	5 765 375	28,99%	5 765 375	33,47%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants	29 367	0,15%	29 377	0,15%	29 367	0,17%
Autocontrôle	73 601	0,37%	32 271	0,16%	30 469	0,18%
Public	2 728 414	13,72%	2 769 734	13,93%	2 771 546	16,09%
<b>Total</b>	<b>19 884 220</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 884 220</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 227 970</b>	<b>100,00%</b>
<b>Base diluée</b>						
REOF Holding S.à.r.l	11 287 463	33,79%	11 287 463	33,79%	11 287 463	33,79%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%
Groupe Züblin	5 765 375	17,26%	5 765 375	17,26%	5 765 375	17,26%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants	29 367	0,09%	29 377	0,09%	29 367	0,09%
Autocontrôle	73 601	0,22%	32 271	0,10%	30 469	0,09%
Public	2 728 414	8,17%	2 769 734	8,29%	2 771 546	8,30%
<b>Total</b>	<b>33 406 578</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 406 578</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 406 578</b>	<b>100,00%</b>
<b>Droits de votes</b>						
Droits de votes	31.03.19		31.03.18		31.03.17	
	Nombre de droits	%	Nombre de droits	%	Nombre de droits	%
<b>Base non diluée</b>						
REOF Holding S.à.r.l	11 287 463	56,98%	11 287 463	56,86%	8 631 213	50,19%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Groupe Züblin	5 765 375	29,10%	5 765 375	29,04%	5 765 375	33,52%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants	29 367	0,15%	29 377	0,15%	29 367	0,17%
Public	2 728 414	13,77%	2 769 734	13,95%	2 771 546	16,12%
<b>Total</b>	<b>19 810 619</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 851 949</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 197 501</b>	<b>100,00%</b>
<b>Base diluée</b>						
REOF Holding S.à.r.l	11 287 463	33,86%	11 287 463	33,82%	11 287 463	33,82%
TwentyTwo Credit I S.à.r.l	13 522 358	40,57%	13 522 358	40,52%	13 522 358	40,52%
Groupe Züblin	5 765 375	17,30%	5 765 375	17,27%	5 765 375	17,27%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Administrateurs et dirigeants	29 367	0,09%	29 377	0,09%	29 367	0,09%
Public	2 728 414	8,19%	2 769 734	8,30%	2 771 546	8,30%
<b>Total</b>	<b>33 332 977</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 374 307</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 376 109</b>	<b>100,00%</b>

Cf. également paragraphe 3.4.1 du présent rapport

M. Pierre Essig, directeur général de la Société, détient au 31 mars 2019 29 307 actions de la Société. Les 60 autres actions sont détenues par les 6 administrateurs personnes physiques de la Société.

Les 73 601 actions d'auto-contrôle sont détenues par la Société au titre du contrat d'animation du cours de bourse confié à Natixis.

Pour l'analyse du nombre d'actions dilués, voir paragraphes 23.2 (OCA)

### **23.2 OCA**

En date du 31 juillet 2015, 13 522 358 obligations convertibles en actions (OCA) d'une valeur nominale de 1,54 € ont été émises pour une durée de 5 ans. Chaque obligation est convertible en 1 action de la Société de 1,54 € de valeur nominale. La totalité des OCA est détenue par la société TwentyTwo Credit I S.à r.l.

### **23.3 Actions Officiis Properties**

Entre le 1<sup>er</sup> avril 2018 et le 31 mars 2019, 1 154 579 titres Officiis Properties ont été échangés (926 133 pour l'exercice précédent), soit un volume journalier moyen de 4 564 titres (3 661 pour l'exercice précédent).

Les cours de l'action ont été, au plus bas de 0,49 € le 8 février 2019, et au plus haut de 1,83 € le 7 mai 2018 et le 8 mai 2018. Le cours de clôture du 29 mars 2019 (dernier jour ouvré de l'exercice) est de 0,55 €.

## **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**ANNEXE 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

En €	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2019
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social appelé, versé	17 054 714,25	26 531 073,80	26 531 073,80	30 621 698,80	30 621 698,80
Capital social appelé, non versé					
Nombre d'actions ordinaires	9 745 551	17 227 970	17 227 970	19 884 220	19 884 220

<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires (H.T.)	8 089 139	6 589 929	7 334 422	7 849 516	6 277 601
Résultat avant impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 1 828 563	- 7 154 009	- 7 296 024	- 1 614 531	3 185 053
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 65 505 977	- 14 179 076	5 749 880	21 780 068	- 31 687 389
Résultat distribué					

<b>Résultat par action</b>					
Résultat avant impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 0,19	- 0,42	- 0,42	- 0,08	0,16
Résultat après impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 6,72	- 0,82	0,33	1,10	- 1,59
Dividende attribué	-	-	-	-	-

<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées en charges sociales	17 037	111 434	106 237	- 26 975	11 155

<sup>1</sup> Hors mandat social du directeur général

**ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2019**

Immeuble	Localisation	Date d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Principal locataire	Loyers annualisés (K€)	Valeur d'expertise 31.03.2019 (droits inclus) (K€)	Valeur d'expertise 31.03.2018 (droits inclus) (K€)	Rendement locatif (%)	Surface de bureaux louable (m²)	Archives et locaux techniques louables (m²)	Surface utile louable (m²)	Parkings	Vacance (m²)	Taux de vacance physique (%)
Newtime	Neuilly-sur-Seine	01.07.2002	1971	2014	Orangina	7 997	155 350	177 790	5,1%	15 472	200	15 672	446	1 809	11,5%
Magellan	Nanterre	05.10.2007	2001		National instruments	3 007	34 150	33 300	8,8%	10 611	-	10 611	296	8 432	79,5%
<b>TOTAL</b>						<b>11 004</b>	<b>189 500</b>	<b>211 090</b>	<b>5,8%</b>	<b>26 083</b>	<b>200</b>	<b>26 283</b>	<b>742</b>	<b>10 241</b>	<b>39,0%</b>

Pour le détail de l'évolution de la situation locative sur l'exercice ayant conduit à un taux de vacance physique du patrimoine de 39,0% au 31 mars 2019 voir § 3.3 ci-avant.



**ANNEXE 3 : REMUNERATIONS DU PRESIDENT ET DU DIRECTEUR GENERAL**

Les tableaux présentés ci-après exposent les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au président du conseil d'administration et au directeur général.

Ils tiennent compte des modifications apportées aux conditions d'exercice de la direction générale exposées au § 20 du présent rapport.

Pour Monsieur Philippe Couturier, président du conseil d'administration :

<b>Éléments de rémunération</b>	<b>Principes</b>	<b>Critères de détermination</b>
Rémunération fixe	Le président ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat de président du conseil d'administration	N/A
Rémunération annuelle variable	Néant.	N/A
Rémunération exceptionnelle	Néant.	N/A
Jetons de présence	Le président ne perçoit aucun jeton de présence	N/A
Avantages en nature	Néant.	
Régime de retraite complémentaire	Néant.	
Clause de non-concurrence	Néant.	

Monsieur Pierre Essig, directeur général (non administrateur)

Eléments de rémunération	Principes	Critères de détermination
Rémunération fixe	Rémunération octroyée au titre de ses mandats dans le groupe.	Le montant annuel brut de la rémunération fixe a été revu à 20 000 euros au titre de l'exercice 2017/2018.
Rémunération variable annuelle	Néant	N/A
Rémunération exceptionnelle	Néant	N/A
Avantages en nature	Néant	N/A
Régime de retraite	Néant	N/A
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Néant	N/A
Clause de non-concurrence	Néant	N/A

Enfin, il est précisé que Monsieur Pierre Essig ne perçoit pas de jetons de présence ou autre rémunération au titre de ses mandats au sein des sociétés filiales de la Société et ne bénéficie pas d'un mécanisme de rémunération pluri annuelle de long terme (au sens du code AFEP-MEDEF).

#### ANNEXE 4 : DELEGATIONS CONSENTIES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLEAU RECAPITULANT LES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE CONSENTIES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET LEUR UTILISATION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE CLOS LE 31 MARS 2019

Nature de l'autorisation	Date de l'autorisation	Montant maximal autorisé	Date d'échéance de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
1. Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	AGM 14 septembre 2018	Nombre d'actions que la Société peut racheter :10% du capital social. Prix unitaire maximal d'achat des actions sur le marché : 3 €	14 mars 2020	3,70%	96,30%
2. Autorisation à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions dans le cadre de l'autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	AGM 14 septembre 2018	10% du capital social.	14 mars 2020	0,00%	100,00%