



(anciennement Züblin Immobilière France)

**Rapport Financier Semestriel
Au 30 septembre 2016**

Sommaire

- 3 Attestation de la personne physique responsable du rapport financier semestriel**
- 4 Comptes consolidés semestriels résumés au 30 septembre 2016**
- 37 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**
- 40 Rapport de gestion pour la période du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016**

Attestation de la personne physique du rapport financier semestriel

Responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Pierre Essig,
Directeur Général
Officiis Properties S.A.
52B rue de la Bienfaisance
75008 Paris

Attestation

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes présentés dans le Rapport Financier Semestriel au 30 septembre 2016 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans sa consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 15 décembre 2016
Le Directeur général
Pierre Essig

Officiis Properties

SA au capital de 26 531 073,80 €

52B rue de la Bienfaisance

75008 Paris

**Comptes consolidés semestriels résumés
au 30 septembre 2016**

ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30.09.2016	30.09.2015
Revenus locatifs	1	4 067	2 684
Charges du foncier		182	-477
Charges locatives non récupérées		-1 064	-1 339
Charges sur immeubles	2	-346	-292
Loyers nets		2 839	576
Frais de structure		-1 110	-2 287
Frais de personnel		-223	-669
Frais de fonctionnement		-1 333	-2 955
Produit de cession des immeubles de placement		0	0
VNC des immeubles cédés		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement		17 428	3 077
Ajustement à la baisse des immeubles de placement		-6 595	-2 544
Solde net des ajustements de valeur	4	10 833	533
Résultat opérationnel net		12 340	-1 847
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		0	1
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global		0	1 031
Intérêts et charges assimilées		-7 521	-13 161
Coût de l'endettement financier net	3	-7 521	-12 130
Résultat avant impôt		4 819	-13 977
Impôts sur les bénéfices		0	0
Impôts différés		0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		4 819	-13 977
Attribuable aux propriétaires de la société mère		4 819	-13 977
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle		0	0

RESULTAT PAR ACTIONS

	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net de l'ensemble consolidé (en K€)	4 819	-13 977
Nombre d'actions moyen (actions potentielles* dilutives comprises) sur la période (actions propres déduites)	33 365 759	19 349 314
Résultat net dilué et pondéré par action (en €)	0,14	-0,72
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture (actions propres déduites)	33 377 727	33 350 663
Résultat net dilué par action (en €)	0,14	-0,42
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture	33 406 578	33 406 578
Résultat net par action (en €)	0,14	-0,42

* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 30.09.2016 sont les 2 656 250 actions résultant de la conversion des ORA ainsi que les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net	4 819	-13 977
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture dans une couverture de flux de trésorerie	-533	1 709
Éléments reclassables ultérieurement en résultat	-533	1 709
Recyclage au résultat des variations de juste valeur différées en capitaux propres	0	0
Éléments non reclassables ultérieurement en résultat	0	0
Autres éléments du résultat global	-533	1 709
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global total	4 285	-12 268
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires	0	0
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	4 285	-12 268

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30.09.2016	31.03.2016
Actifs corporels		45	49
Immeubles de placement	4	275 800	261 900
Autres actifs non courants	5	525	2 532
ACTIFS NON COURANTS		276 369	264 480
Actifs disponibles à la vente		0	0
Créances clients	6	1 074	1 360
Autres créances	7	5 270	8 391
Charges constatées d'avance	8	358	220
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	4 951	2 447
ACTIFS COURANTS		11 653	12 419
TOTAL ACTIF		288 022	276 899

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30.09.2016	31.03.2016
Capital		26 487	26 450
Primes d'émission		0	0
Obligations remboursables en actions	10	29 558	29 558
Obligations convertibles en actions	10	2 786	2 786
Réserves consolidées		-50 803	-37 045
Couverture de flux de trésorerie futurs		-4 282	-3 749
Résultat consolidé		4 819	-13 741
CAPITAUX PROPRES GROUPE		8 564	4 259
Intérêts minoritaires		0	0
CAPITAUX PROPRES		8 564	4 259
Dettes bancaires	11	130 487	130 287
Autres dettes financières	12	135 835	22 549
Instruments financiers	13	4 282	3 749
PASSIFS NON COURANTS		270 605	156 585
Provisions	14	128	128
Part courante des dettes bancaires	11	491	485
Part courante des autres dettes financières	12	3 457	110 704
Part courante des instruments financiers	13	0	0
Avances et acomptes		506	517
Dettes fournisseurs	15	2 002	1 781
Dettes fiscales et sociales	16	2 219	2 337
Autres dettes	17	51	105
Produits constatés d'avance		0	0
PASSIFS COURANTS		8 853	116 056
TOTAL DU PASSIF		288 022	276 899

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net des sociétés		4 819	-13 977
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4	-10 833	-533
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Autres produits et charges		-2 562	-1 879
Coût de l'endettement financier net	3	7 521	12 130
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt		-1 055	-4 259
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		647	1 132
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE		-408	-3 127
Acquisitions d'immobilisations	4	-496	-1 848
Acquisitions d'immobilisations du siège		0	0
Variation des dettes sur immobilisations		0	2 199
Cession d'immeubles de placement		0	0
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-496	351
Augmentation de capital		0	11 523
Souscription d'emprunts auprès d'un propriétaire de la société Mère		0	25 724
Souscription d'emprunts non-bancaires		0	0
Souscription d'un emprunts obligataire convertible en actions		0	0
Souscription d'emprunts bancaires		0	132 200
Remboursements d'emprunts bancaires		0	-146 758
Remboursements d'emprunts obligataires		0	0
Frais divers décaissés sur opérations de financement		0	-2 345
Remboursement des dépôts locataires		0	-96
Augmentation des dépôts locataires		335	236
Intérêts financiers nets versés		-1 610	-7 511
Intérêts financiers nets reçus			1
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		-1 275	12 974
Variation de trésorerie		-2 180	10 198
Trésorerie à la clôture (Bilan)	9	4 951	1 620
Trésorerie à la clôture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 3,9 M€ au 30.09.16)		8 888	15 120
Trésorerie à l'ouverture (Bilan)	9	2 447	1 109
Trésorerie à l'ouverture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 8,6 M€ au 31.03.16)		11 067	4 922
Variation de trésorerie de la période		-2 180	10 198

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2016/2017, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 2,2 M€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 8,9 M€ (y compris réserve de trésorerie Helaba et dépôts de garantie des locataires).

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	Capital social	Prime d'émission	Obligations remboursables en actions	Obligations convertibles en actions	Réserves consolidées	Réserves de cash flow hedge	Résultat consolidé	Capitaux propres - part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31.03.15	16 962	44 937	29 558	-	18 000	-	3 553	66 000	3 904	3 904
Part constatée par le compte de résultat						3 644		3 644		3 644
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur					-	3 840		3 840	-	3 840
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	196	-	196	-	196
Résultat net -part du Groupe							-	13 741	-	13 741
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	13 741	-	13 741
Augmentation de capital	11 523				46 951			11 523		11 523
Réduction de capital	-	2 047	44 904		51			-		-
Imputation des actions propres	12	-	33		66 000		66 000	30		30
Affectation du résultat					-			-		-
Annulation du résultat sur actions propres					47			47	-	47
Part capital OCA				2 786				2 786		2 786
Capitaux propres au 31.03.16	26 450	-	29 558	2 786	37 045	-	3 749	13 741	-	4 259
Part constatée par le compte de résultat										
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur					-	533				533
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	533	-	533	-	533
Résultat net -part du Groupe								4 819		4 819
Total des produits et charges de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	4 819	-	4 819
Imputation des actions propres	37				30			7		7
Imputation de frais d'émission					-			-		-
Affectation du résultat					13 741		13 741	-		-
Constitution d'une entité								-		-
Annulation du résultat sur actions propres					13			13		13
Part capital OCA								-		-
Capitaux propres au 30.09.16	26 487	-	29 558	2 786	50 803	-	4 282	4 819	-	8 564

INFORMATION SECTORIELLE**ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 30.09.2016**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	1	3 340	727	0	4 067
Charges du foncier		182	0	0	182
Charges locatives non récupérées		-1 052	-8	-4	-1 064
Charges sur immeubles		-431	50	35	-346
Loyers nets		2 039	769	31	2 839
Frais de structure		0	0	-1 110	-1 110
Frais de personnel		0	0	-223	-223
Frais de fonctionnement		0	0	-1 333	-1 333
Produit de cession des immeubles de placement		0	0	0	0
VNC des immeubles cédés		0	0	0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0	0	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement		17 428	0	0	17 428
Ajustement à la baisse des immeubles de placement		-6 495	-100	0	-6 595
Solde net des ajustements de valeur		10 933	-100	0	10 833
Résultat opérationnel net		12 972	669	-1 302	12 340
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		0	0	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global		0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées		-1 399	-104	-6 018	-7 521
Coût de l'endettement financier net		-1 399	-104	-6 018	-7 521
Résultat avant impôt		11 573	565	-7 320	4 819
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Impôts différés		0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		11 573	565	-7 320	4 819
Attribuable aux propriétaires de la société mère		11 573	565	-7 320	4 819
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle		0	0	0	0

Au 30 septembre 2016, deux locataires rattachés au secteur de Paris et le locataire du secteur de Marseille participent pour plus de 10% des produits totaux. Le détail des revenus liés à ces clients externes est présenté en Note 1.

ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 30.09.15

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	1 954	730	0	2 684
Charges du foncier	-473	-4	0	-477
Charges locatives non récupérées	-1 331	-9	0	-1 339
Charges sur immeubles	-290	-2	0	-292
Loyers nets	-139	715	0	576
Frais de structure	0	0	-2 287	-2 287
Frais de personnel	0	0	-669	-669
Frais de fonctionnement	0	0	-2 955	-2 955
Produit de cession des immeubles de placement	0	0	0	0
VNC des immeubles cédés	0	0	0	0
Résultat de cession des immeubles de placement	0	0	0	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	3 077	0	0	3 077
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-1 616	-928	0	-2 544
Solde net des ajustements de valeur	1 461	-928	0	533
Résultat opérationnel net	1 321	-213	-2 955	-1 847
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	0	1	1
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0	1 031	1 031
Intérêts et charges assimilées	-7 272	-413	-5 476	-13 161
Coût de l'endettement financier net	-7 272	-413	-4 445	-12 130
Résultat avant impôt	-5 950	-626	-7 401	-13 977
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-5 950	-626	-7 401	-13 977
Attribuable aux propriétaires de la société mère	-5 950	-626	-7 401	-13 977
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle	0	0	0	0

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 30.09.2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	45	45
Immeubles de placement	261 500	14 300	0	275 800
Autres actifs non courants	0	0	525	525
ACTIFS NON COURANTS	261 500	14 300	569	276 369
Actifs disponibles à la vente	0	0	0	0
Créances clients	1 059	20	-5	1 074
Autres créances	342	6	4 921	5 270
Charges constatées d'avance	169	2	187	358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 713	0	3 238	4 951
ACTIFS COURANTS	3 284	28	8 341	11 653
TOTAL ACTIF	264 784	14 328	8 911	288 022

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.16

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	49	49
Immeubles de placement	247 500	14 400	0	261 900
Autres actifs non courants	0	0	2 532	2 532
ACTIFS NON COURANTS	247 500	14 400	2 580	264 480
Actifs disponibles à la vente	0	0	0	0
Créances clients	1 363	2	-5	1 360
Autres créances	2 211	4	6 176	8 391
Charges constatées d'avance	171	6	43	220
Trésorerie et équivalents de trésorerie	537	0	1 910	2 447
ACTIFS COURANTS	4 283	12	8 125	12 419
TOTAL ACTIF	251 783	14 412	10 705	276 899

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 30.09.2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	122 393	8 094	0	130 487
Autres dettes financières	737	0	135 099	135 835
Instruments financiers	4 025	257	0	4 282
PASSIFS NON COURANTS	127 155	8 351	135 099	270 605
Provisions	128	0	0	128
Part courante des dettes bancaires	461	30	0	491
Part courante des autres dettes financières	207	14	3 236	3 457
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	504	1	0	506
Dettes fournisseurs	1 831	4	167	2 002
Dettes fiscales et sociales	2 103	74	42	2 219
Autres dettes	0	0	51	51
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
PASSIFS COURANTS	5 105	123	3 497	8 853
TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)	132 260	8 474	138 596	279 458

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.16

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	122 200	8 087	0	130 287
Autres dettes financières	15 260	0	7 289	22 549
Instruments financiers	3 516	233	0	3 749
PASSIFS NON COURANTS	140 977	8 319	7 289	156 585
Provisions	128	0	0	128
Part courante des dettes bancaires	455	29	0	485
Part courante des autres dettes financières	140	9	110 555	110 704
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	515	1	0	517
Dettes fournisseurs	1 632	39	109	1 781
Dettes fiscales et sociales	2 208	71	58	2 337
Autres dettes	71	8	25	105
Produits constatées d'avance	0	0	0	0
PASSIFS COURANTS	5 150	159	110 747	116 056
TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)	146 127	8 478	118 036	272 640

1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIIS PROPERTIES

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

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

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

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période allant du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016 ont été arrêtés le 30 novembre 2016 par le Conseil d'Administration.

2. FAITS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

Le premier semestre de l'exercice clos au 31 mars 2017 a été marqué principalement par les faits suivants :

2.1. Gestion locative et patrimoniale

Nouveaux Baux, congés et renégociations

Durant le premier semestre de l'exercice 2016/2017, 3 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Newtime et 5 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Imagine.

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

Les baux signés sur l'immeuble Imagine représentent globalement une surface locative d'environ 1.894 m² et un revenu locatif annuel de 861 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 410 €/m². Les franchises de loyer sont comprises entre 9 et 22 mois (pour une période ferme de prise à bail de 3 à 6 années), et la participation du Groupe aux travaux d'aménagement des locataires est globalement de 204 K€.

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

Travaux de rénovation

Dans sa séance du 21 septembre 2016, le conseil d'administration a décidé d'engager la deuxième (et dernière) phase des travaux de rénovation de l'immeuble Think afférents à la rénovation de l'immeuble et de ses abords (la première phase qui avait été engagée le 31 mars 2016 portait sur le curage et le désamiantage de l'immeuble). Les travaux de cette deuxième phase se dérouleront sur toute l'année 2017 et seront financés par un prêt d'actionnaire et par une ligne de crédit bancaire (cf. § 2.2 et 2.3 ci-après).

2.2. Emprunts non-bancaires

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 04 février 2015, entre Züblin Immobilien Holding AG et Züblin Immobilière France et racheté le 31 juillet 2015 par la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l (« **TTC1** ») devait arriver à échéance au 31 décembre 2016.

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.

L'encours du prêt non-bancaire consenti par TTC1 à la Société est de 115.255.357,01 € au 30 septembre 2016.

En cette même date du 30 septembre 2016, la société REOF Holding S.à.r.l (« **REOF** »), principal actionnaire de la Société a consenti à la Société une avance d'actionnaire dont les principaux termes sont les suivants :

- Montant : 9,5 M€ dont 6 M€ affectés au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think ;
- Maturité : 31 juillet 2020 ;
- Taux d'intérêts annuel : 14%, capitalisé annuellement ;
- Commission d'engagement : 3% sur le solde non tiré de l'avance, capitalisé annuellement ;
- En cas de remboursement anticipé de l'avance d'actionnaire avant le 30 septembre 2018, la Société devra verser à REOF une indemnité dont le montant, ajouté aux intérêts qui seront versés lors dudit remboursement anticipé, permettra à REOF d'obtenir un rendement global équivalent à 2 années d'intérêts capitalisés

2.3. Emprunts bancaires

En date du 30 septembre 2016, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont conclu avec la banque Helaba un avenant au prêt hypothécaire de 132,2 M€ aux termes duquel, la ligne de crédit de 6 M€ prévue pour financer une partie du budget de rénovation de l'immeuble Think a été augmentée de 6 M€ et donc portée à 12 M€. Les autres termes et conditions du prêt sont restés inchangés.

2.4. Changement de dénomination sociale

Par décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société du 7 juillet 2016, sa dénomination sociale a été changée en Officiis Properties.

En conséquence, le 31 juillet 2016, par décision de la Société, agissant en tant qu'associé unique de ses filiales, les dénominations sociales des filiales de la Société ont été changées en Officiis Properties Paris Ouest 1 et Officiis Properties Asset Management.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés semestriels ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, « information financière intermédiaire », telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 mars 2016.

3.1. Principales normes comptables

Les états financiers consolidés arrêtés au 30 septembre 2016 du Groupe ont été préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm) et applicable à cette date.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 mars 2016 dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er avril 2016 dans le référentiel tel qu'adopté par l'Union Européenne de l'IASB est sans incidence significative sur les états financiers consolidés au 30 septembre 2016 :

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

Depuis le précédent exercice, l'application de l'interprétation IFRIC 21 - Taxes prélevées par une autorité publique - a conduit à reconnaître en intégralité à la date d'arrêté des comptes la charge liée à la part non-refacturable des Taxes foncières et des Taxes sur les Bureaux d'île-de-France pour l'année calendaire en cours (contre une comptabilisation pro-rata temporis auparavant).

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

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

3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière constante sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

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

3.3. Périmètre de consolidation

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

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

3.4. Immeuble de placement (IAS 40)

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

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

Juste valeur

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

La juste valeur est déterminée au 30 septembre 2016 sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations hors droits (ou valeur « nette vendeur »), en prenant en compte une décote sur la valeur droits inclus (ou valeur « acte en main »). Cette décote correspond à l'estimation des frais et droits de mutation qu'un acquéreur supporterait (7,5% de la valeur nette vendeur en Île-de-France, 6,9% à Marseille) pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements (Magellan, Salengro) ou 1,8% pour une mutation dépendant du régime TVA (Newtime, Imagine, Think).

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

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

Méthodologie d'expertise

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

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

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

Approche par capitalisation des loyers nets

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

Approche par actualisation des cash-flows

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

Les hypothèses de calcul suivantes sont retenues dans la valorisation :

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

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

Informations additionnelles – IFRS 13

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

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

30.09.2016	Taux de rendement théorique des surfaces utiles	Loyer (€/m ²) (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des loyers nets (d)
Max	7,45%	440	8,00%	8,40%	1,61%
Min	4,85%	200	6,20%	4,60%	1,39%
Moyenne pondérée	5,19%	359,8	6,55%	4,98%	1,40%

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

(a) Loyer annuel de marché

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

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

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

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

3.5. Obligations convertibles en actions de la Société (IAS 12)

Conformément à la norme IAS 12 l'emprunt obligataire convertible en actions de la Société émis le 31 juillet 2015 a été ventilé entre une composante « capitaux propres » et une composante « dette ». La composante capitaux propres a été estimée à 2 786 K€ par référence à la valeur de l'option de conversion à la date du 31 juillet 2015, en fonction du cours de l'action de la Société à cette date (0,91 €), de la volatilité moyenne sur 2 années de l'action de la Société à cette date (44%), et de la durée de l'option (5 années).

4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

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

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

4.1. Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

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

La valeur des actifs immobiliers hors droits du Groupe a augmenté de 13,9 M€ sur six mois au 30 septembre 2016 passant d'une valeur hors droits de 261,9 M€ à 275,8 M€.

Toutes choses étant égales par ailleurs, une variation à la hausse ou à la baisse de 10 ou 20 points de base des taux de rendement immobiliers constatés sur la base des évaluations indépendantes et les loyers annualisés au 30 septembre 2016 aurait les incidences suivantes sur la valeur des actifs immobiliers du Groupe :

Variation taux de rendement immédiat (en bps)	-20	-10	0	+10	+20
Impact sur la valorisation hors droit des immeubles de placement au 30.09.16 (en K€)	8 485	4 178	-	4 055	7 993
Valorisation hors droits des immeubles de placement au 30.09.16 (en K€)	284 285	279 978	275 800	271 745	267 807

L'évaluateur externe retient des hypothèses de vide locatif, notamment pour les espaces rénovés et à rénover qui sont en cours de commercialisation, entre 6 et 24 mois en fonction de l'actif.

4.2. Risque de fluctuation des revenus locatifs

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

Au 30 septembre 2016, les loyers annualisés estimés par le Groupe (18,9 M€ dont 8,5 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) ne présentent pas globalement d'écart significatif par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (18,5 M€). Le loyer annualisé de l'immeuble Salengro à Marseille (1,5 M€) excède de 26% sa valeur locative de marché (1,2 M€).

4.3. Autres Risques Financiers

Risque de crédit

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

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

Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours du premier semestre de l'exercice clos au 31 mars 2017 ou des exercices précédents.

Risque de liquidité

Le Groupe est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financement. Ainsi, au 30 septembre 2016, le Groupe dispose des sources de financement suivantes :

- Des emprunts bancaires d'un nominal global de 132,2 M€ souscrits auprès d'Helaba avec une ligne de crédit additionnelle de 12 M€ pour contribuer au financement de la rénovation de l'immeuble Think. Ces emprunts ont une maturité au 31 juillet 2020 avec une possibilité d'extension sous conditions de deux ans ;
- Une obligation convertible de maturité 31 juillet 2020 et d'un montant nominal de 20,8 M€ ;
- Un prêt non-bancaire d'un montant nominal de 115,3 M€ arrivant à maturité le 31 juillet 2020 ;
- Une ligne de crédit consentie par son actionnaire principal d'un montant de 9,5 M€, arrivant à maturité le 31 juillet 2020, dont 6 M€ affectés au financement de la rénovation de l'immeuble Think.

Dans le cadre de la mise en place des emprunts Helaba et consécutivement à l'émission des obligations convertibles et la réalisation de l'augmentation de capital réservée du 31 juillet 2015, des comptes gages espèces nantis au profit d'Helaba ont été constitués pour un montant total de 13,5 M€ et destinés au paiement des intérêts de l'emprunt et des swaps et servant à couvrir les besoins en trésorerie liés à l'exploitation des immeubles et les frais de fonctionnement du Groupe pendant la période de commercialisation des immeubles Newtime, Imagine et Think. Le solde non tiré de ces comptes est de 3,9 M€ au 30 septembre 2016.

Compte tenu de ces éléments, le Groupe estime être en mesure de faire face à ses échéances financières pour les douze mois à venir, quel que soit le vide locatif lié à la commercialisation des immeubles Think, Imagine et Newtime, et a donc établi ses comptes semestriels consolidés selon le principe de continuité d'exploitation.

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

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

Risque de taux d'intérêts

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

Au 31 mars 2016, les dettes bancaires souscrites auprès d'Helaba font l'objet d'une couverture par des swaps de taux d'intérêts, de telle sorte qu'une variation des taux d'intérêts à la hausse ou la baisse n'impacterait pas le résultat et les flux de trésorerie du Groupe liés à ces financements.

Egalement, le Groupe a acheté des caps de taux d'intérêts à hauteur de 10 M€ pour se prémunir d'une hausse des taux d'intérêts sur la ligne de crédit de 12 M€ ouverte par Helaba pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think.

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

En K€	Augmentation/diminution (en points de base)		Effet sur les capitaux propres	Effet sur le résultat avant impôt
30.09.2016	+100		5 005	50
	-100	-	5 256	3
31.03.2016	+100		5 622	43
	-100	-	5 933	7

Risque de change

Au 30 septembre 2016, le Groupe ne présente pas d'exposition au risque de change.

Risque du capital

L'outil principal de gestion du capital utilisé par le Groupe est son ratio d'endettement consolidé LTV qui se détermine en rapportant le montant total des encours de dettes bancaires nets de la trésorerie (y compris la réserve de trésorerie de 3,9 M€ au 30 septembre 2016 nantie au profit de la banque Helaba dans le cadre des emprunts souscrits par Officiis Properties et Officiis Properties Paris Ouest 1) à la juste valeur des immeubles de placement.

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

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

Au 30 septembre 2016, le ratio LTV du Groupe, tel que défini ci-dessus, est de 44,7 % (46,2 % au 31 mars 2016).

Au 30 septembre 2016, le ratio d'endettement global (prêts non-bancaires et obligation convertible inclus) est de 94,1 % (96,4 % au 31 mars 2016).

5. NOTES ET COMMENTAIRES

Note 0 – Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation (le Groupe) est constitué :

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

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

5.1. Notes sur le compte de résultat

Note 1 – Revenus locatifs

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

30.09.2016		
	K€	%
Faurecia	1 240	30%
Orangina	845	21%
Ville de Marseille	727	18%
American Hospital Paris	241	6%
Autres	1 014	25%
Total	4 067	100%

30.09.2015		
	K€	%
Faurecia	1 235	46%
Ville de Marseille	730	27%
National Instrument	212	8%
Autres	507	19%
Total	2 684	100%

Les revenus locatifs sont présentés en retraitant l'impact économique des mesures commerciales (franchises de loyer, participations financières du Groupe aux travaux d'aménagement de ses locataires) ayant permis la contractualisation des baux. Ces franchises et participations sont étalées sur la durée ferme des baux concernés (3, 6 ou 9 années selon les cas) afin de reconstituer le loyer économique. La contrepartie de cet étalement se retrouve dans l'ajustement de la valeur des immeubles concernés (cf. Note 4. Immeubles de placement, colonne « Autres variations » ci-après).

Note 2 – Charges sur immeubles

Au 30 septembre 2016, le solde de 346 K€ inclut des charges exceptionnelles afférentes à un sinistre sur l'immeuble Newtime.

Note 3 – Coût de l'endettement financier net

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

En K€	30.09.16	30.09.15
Charges financières liées au financement bancaire	-1 874	-8 481
Charges d'intérêts sur ORA	-72	-45
Charges d'intérêts sur OCA	-908	-295
Charge d'intérêts sur emprunts non-bancaire	-4 823	-4 334
Intérêts sur réserve indisponible porteur de l'ORA	-10	-10
Pertes de change nets de la variation de JV de la couverture	0	-49
Variation de juste valeur de la couverture de taux	-1	-15
Actualisation des dépôts de garantie	167	68
Total charges financières	-7 521	-13 161
Produits financiers		
Intérêts financiers	0	1
Gains nets sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	1031
Total des produits financiers	0	1 031
Coût de l'endettement financier net	-7 521	-12 130

5.2. Notes sur le Bilan**Note 4 – Immeubles de placement**

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, entre le 31 mars 2016 et le 30 septembre 2016 est la suivante :

En K€	Valeur 31.03.16	Incidence des investissements	Autres variations	Variation de juste valeur	Valeur 30.09.16
Newtime	119 300	104	1 789	10 308	131 500
Think	28 800	393	0	2 607	31 800
Imagine	60 000	0	787	4 513	65 300
Le Magellan	39 400	0	-5	-6 495	32 900
Le Salengro	14 400	0	0	-100	14 300
Total immeubles de placement	261 900	496	2 565	10 833	275 800

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

Note 5 – Autres actifs non courants

Le détail des autres actifs non courants est le suivant :

en K€	30.09.16	31.03.16
Dépôts et cautionnements versés	1	1
Contrat de liquidité	65	45
Instruments de trésorerie	2	7
Cash réserve Helaba - intérêts	457	2 479
Total	525	2 532

Au 30 septembre 2016, le solde créditeur du compte gage-espèces réservé aux paiements des intérêts trimestriels de l'emprunt hypothécaire contracté auprès de la banque Helaba est de 3 937 K€. Sur la base de l'historique des tirages effectués en 2015 et 2016, la Société a estimé qu'elle procéderait à des tirages trimestriels moyens d'environ 870 K€ soit un total de 3 480 k€ pour les douze mois à venir. Ce montant a été comptabilisé en « Autres créances » (cf. Note 7. Autres Créances ci-après), et le solde de 457 K€ en « Autres actifs non courants ».

Note 6 – Créances clients

Au 30 septembre 2016 le montant de 1 074 K€ est essentiellement composé par la refacturation à établir de la taxe sur les bureaux et de la taxe foncière comptabilisées selon la norme IFRIC 21.

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

Aucune créance au 30 septembre 2016 ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

en K€	30.09.16	31.03.16
Créances clients brutes	1 085	1 370
Dépréciation des créances	-10	-10
Créances clients nettes	1 074	1 360

Note 7 – Autres créances

Elles se décomposent comme suit :

en K€	30.09.16	31.03.16
Appel charges gestionnaires	178	614
Compte réserve de trésorerie *	3 480	6 141
TVA	1 237	1 025
Etat, produits à recevoir	37	37
Fournisseurs avances et acomptes	316	237
Débiteurs divers	22	337
Autres créances	5 270	8 391

(*) Partie à moins d'un an du compte gage-espèces nanti au profit de la banque Helaba pour le paiement des intérêts trimestriels de son prêt (voir Note 5. Autres actifs non courants, et § 7.1 Engagements donnés).

Note 8 – Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance d'un montant de 358 K€ au 30 septembre 2016 (220 K€ au 31 mars 2016) correspondent à des charges d'exploitation essentiellement liées aux assurances ainsi qu'aux honoraires et frais afférents à l'augmentation de la ligne de crédit pour les travaux de rénovation de l'immeuble Think (cf. § 2.3 page 13).

Note 9 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

en K€	30.09.16	31.03.16
Banque	4 951	2 447
Placement financier à court terme	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 951	2 447

Note 10 – Obligations remboursables en actions (ORA), Obligations convertibles en actions (OCA)

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

en K€	30.09.16	31.03.16
Obligations remboursables en actions - nominal	35 500	35 500
Imputation des frais d'émission	-	352
Composante dette (valeur actualisée des intérêts financiers fixes)*	-	5 590
Total	29 558	29 558

(*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'ORA (voir Note 12. Autres dettes financières pour le solde au 30.09.16 de la composante dette).

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

en K€	30.09.16	31.03.16
Obligations convertibles en actions - nominal	20 824	20 824
Imputation des frais d'émission	-	116
Composante dette*	-	17 923
Total	2 786	2 786

(*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'OCA par déduction de la valeur de l'option de conversion à cette date (cf. § 3.5 page 17 et Note 12. Autres dettes financières pour le solde au 30.09.16 de la composante dette).

Note 11 – Dettes bancaires

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

Date d'octroi	Montant à l'origine	Terme	Soldes au 30.09.16			Passifs courants – échéances à moins d'un an				Passifs non courants				
			Principal	Intérêts courus	Total	< à 1 mois	entre 1 à 3 mois	> à 3 mois	Total à moins d'un an	Passifs non courants	Dont	Dont	Dont	
											échéances entre un et trois ans	échéances entre trois et cinq ans	échéances à plus de cinq ans	
Helaba	31/07/15	62 500	31/07/20	61 731	227	61 958	227	227	61 731	61 731				
Helaba	31/07/15	69 700	31/07/20	68 756	264	69 020	264	264	68 756	68 756				
Total dettes bancaires				130 487	491	130 978	491	0	0	491	130 487	0	130 487	0

Date d'octroi	Montant à l'origine	Terme	Soldes au 31.03.16			Passifs courants – échéances à moins d'un an				Passifs non courants				
			Principal	Intérêts courus	Total	< à 1 mois	entre 1 à 3 mois	> à 3 mois	Total à moins d'un an	Passifs non courants	échéances	échéances	échéances	
											entre un et trois ans	entre trois et cinq ans	à plus de cinq ans	
Helaba	31/07/15	62 500	31/07/20	61 636	224	61 860	224	224	61 636	61 636				
Helaba	31/07/15	69 700	31/07/20	68 651	260	68 912	260	260	68 651	68 651				
Total dettes bancaires				130 287	485	130 772	485	0	0	485	130 287	0	130 287	0

Au 30 septembre 2016, les dettes bancaires présentées avec une échéance à moins d'un mois correspondent aux intérêts courus à la date d'arrêté.

Au 30 septembre 2016, les dettes bancaires présentées avec une échéance de 3 à 5 ans sont constituées du nominal des emprunts de 132,2 M€ et du montant des frais d'émission d'emprunt de -1,7 M€ restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt.

Note 12 – Autres dettes financières

Autres dettes financières au 30 septembre 2016 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 30.09.16							
			Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	769		769	177	592	50	227	316
Emprunt non-bancaire			115 242		115 242		115 242		115 242	
ORA - composante "dettes" (1)			2 132	15	2 147	2 147		-		
OCA			19 679	322	20 002	-	20 002		20 002	
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			750	162	912	912	-			
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				221	221	221				
Total autres dettes financières			138 572	720	139 292	3 457	135 835	50	135 470	316

La maturité du prêt non-bancaire consenti par TwentyTwo Credit 1 s.à.r.l. a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2020

Autres dettes financières au 31 mars 2016 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 31.03.16							
			Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances entre un et trois ans	Dont échéances entre trois et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	601		601	123	479	67	198	214
Emprunt non-bancaire			110 432		110 432	110 432	-		-	
ORA - composante "dettes" (1)			1 939	135	2 075	-	2 075	2 075		
OCA			17 923	1 171	19 094	-	19 094		19 094	
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			750	152	902	-	902	902		
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				149	149	149				
Total autres dettes financières			131 646	1 607	133 253	110 704	22 549	3 043	19 292	214

(1) La part des ORA constatée en dettes correspond à la valeur actualisée des coupons minimums à payer jusqu'à la date de conversion des ORA.

Note 13 – Instruments financiers

Cf. partie 6 Instruments financiers

Note 14 – Provisions

Au 30 septembre 2016 le montant des provisions pour risque est de 128 K€, dont 115 K€ au titre du litige avec la société BLI (cf. §9.2 Litige relatif aux travaux de l'immeuble Imagine page 32).

Note 15 – Dettes Fournisseurs

Le poste Dettes Fournisseurs s'élève à 2 002 K€ au 30 septembre 2016 (1 781 K€ au 31 mars 2016).

Ce poste est principalement constitué de factures liées aux travaux de rénovation et à l'exploitation des immeubles dont l'essentiel des règlements est intervenu dans le mois suivant l'arrêté des comptes et le solde net des factures non parvenues afférentes à un sinistre sur l'immeuble Newtime (cf. note 2. Charges sur immeubles) dont le règlement devrait intervenir au 1^{er} trimestre 2017.

Note 16 – Dettes fiscales et sociales

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

en K€	30.09.16	31.03.16
Charges fiscales à payer	2 017	2 065
TVA à décaisser		
TVA collectée	155	218
Dettes provisionnées / congés et primes		
Organismes sociaux et avances aux salariés	47	54
Total	2 219	2 337

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

Note 17 – Autres dettes – passifs courants

Les autres dettes s'élèvent à 51 K€ au 30 septembre 2016 (105 K€ au 31 mars 2016). Elles correspondent aux jetons de présence et rémunérations assimilés afférents aux six premiers mois de l'exercice 2016/2017 à verser aux administrateurs et au forfait social à payer afférent aux jetons de présence versés aux administrateurs.

6. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

En K€		Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
		30.09.16	31.03.16	30.09.16	31.03.16	30.09.16	31.03.16
Actifs financiers							
Banque	Cash	4 951	2 447	4 951	2 447	-	-
Placement financier court terme	Option juste valeur par résultat	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	Prêts et créances	525	2 532	525	2 532	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	-	-	-	-	-	-
Créances clients et autres créances	Prêts et créances	6 344	9 752	6 344	9 752	-	-
Passifs financiers							
Dettes bancaires	Passif au coût amorti	130 978	130 772	130 978	130 772	-	-
Dettes bancaires	Cash	-	-	-	-	-	-
Composante Dette de l'ORA	Passif au coût amorti	2 147	2 075	2 147	2 075	-	-
OCA	Passif au coût amorti	20 002	19 094	20 002	19 094	-	-
Autres dettes financières	Passif au coût amorti	117 143	112 084	117 143	112 084	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	4 282	3 749	4 282	3 749	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	Passif au coût amorti	2 002	1 781	2 002	1 781	-	-

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

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

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

Au 30 septembre 2016 comme au 31 mars 2016, l'ensemble des instruments financiers du Groupe sont de niveau 2.

Le tableau suivant présente la valorisation du portefeuille de swaps de taux d'intérêts au 30 septembre 2016 :

En K€	Nominal au 30.09.16	Valorisation au 30.09.16
1 à 12 mois		
1 à 3 ans		
3 à 5 ans	132 200	-4 282
Plus de 5 ans		
Total couverture de flux de trésorerie	132 200	-4 282

La valorisation des swaps de taux d'intérêts au 30 septembre 2016 est présentée hors intérêts courus.

Le tableau suivant présente l'échéancier des passifs financiers du Groupe au 30 septembre 2016 sur la base des engagements de flux de trésorerie contractuels non actualisés :

au 30.09.16											
En K€ - échu	Montant nominal au 30.09.16	< à un an		entre un à trois ans		entre trois et cinq ans		> à 5 ans			
		Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement		
Prêt Helaba à Officiis Properties	62 500	1 366		2 731		1 138		62 500			
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	69 700	1 523		3 046		1 269		69 700			
Emprunts après couverture	132 200	2 889	0	5 777		2 407		132 200			
ORA	2 147	36	2 147								
OCA	22 599					7 673		22 599			
Sommes mises en réserves (ORA)	912	21	912								
Emprunt non-bancaire	115 255					69 063		115 255			
Dépôts et cautionnements	1 073		177			59		316			521
Dettes fournisseurs et autres dettes	4 778		4 778								

Cet échéancier était comme suit au 31 mars 2016 :

au 31.03.16											
En K€ - échu	Montant nominal au 31.03.16	< à un an		entre un à trois ans		entre trois et cinq ans		> à 5 ans			
		Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement		
Prêt Helaba à Officiis Properties	62 500	1 366		2 731		2 031		62 500			
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	69 700	1 523		3 046		1 821		69 700			
Emprunts après couverture	132 200	2 889	0	5 777		3 851		132 200			
ORA	2 075			55	2 075						
OCA	20 824					10 361		20 824			
Sommes mises en réserves (ORA)	902			34	902						
Emprunt non-bancaire	110 432	7 040	110 432								
Dépôts et cautionnements	738		123			71		245			299
Dettes fournisseurs et autres dettes	4 867		4 867								

Détail des échéances à moins d'un an:

au 30.09.16						
En K€ - échu	< à 1 mois		entre 1 à 3 mois		> à 3 mois	
	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Emprunts Helaba après couverture					2 889	
ORA					36	2 147
OCA						
Sommes mises en réserves (ORA)					21	912
Emprunt non-bancaire						
Dépôts et cautionnements						177
Dettes fournisseurs et autres dettes			4 472			306

au 31.03.16						
En K€ - échu	< à 1 mois		entre 1 à 3 mois		> à 3 mois	
	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Emprunts Helaba après couverture	722				2 166	
ORA						
OCA						
Sommes mises en réserves (ORA)						
Emprunt non-bancaire					7 040	110 432
Dépôts et cautionnements						123
Dettes fournisseurs et autres dettes			4 740			128

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette bancaire du Groupe souscrite auprès d'Helaba pour un nominal de 132,2 M€, s'établit à 2,2% au 30 septembre 2016 (2,2% au 31 mars 2016). Ce niveau de coût moyen de la dette s'explique par le niveau de marge des emprunts et le coût des instruments de couverture en place.

Par ailleurs, au 30 septembre 2016, la Société a recours aux financements suivants :

- Un prêt non-bancaire d'un nominal de 115,2 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement ;
- Une obligation convertible d'un nominal de 20,8 M€ portant intérêts annuels de 8,5%, capitalisés annuellement ;

A cette même date le Groupe dispose des lignes de crédits suivantes :

- Un prêt d'actionnaire de 9,5 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement. La commission annuelle d'engagement sur le montant non tiré est de 3,0%, capitalisée annuellement ;
- Une ligne de crédit hypothécaire de 12 M€ portant intérêts annuels de 2,2%, la commission annuelle d'engagement sur le montant non tiré est de 0,8% ;

7. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

7.1. Engagements donnés

Engagements au titre des emprunts bancaires

Au titre des financements bancaires des actifs immobiliers, Officiis Properties 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 des crédits consentis.

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

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

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

Ont été donnés en garantie, au profit des banques sous la forme d'un nantissement, les titres d'Officiis Properties Paris Ouest 1 détenus par la Société.

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

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

Dans le cadre des emprunts hypothécaires contractés, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information de la banque prêteuse et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doivent respecter Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 au titre de ces engagements.

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

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1.000 m² sont conclus pour une durée ferme minimum de 6 ans.

(2) Le Rendement correspond au rapport des revenus disponibles des immeubles financés à l'encours du financement

Remboursements obligatoires:

En cas de cession d'actif financé par Helaba et aussi longtemps que les Conditions minimum locatives ne seront pas atteintes ou respectées, le Groupe s'est engagé à rembourser le crédit à hauteur du plus élevé de 100% du produit net de cession et 130% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé : soit 30,2 M€ pour Imagine, 24,1 M€ pour Magellan, 8,2 M€ pour Salengro, 59,4 M€ pour Newtime et 10,3 M€ (+12 M€ de tranche travaux une fois celle-ci tirée) pour Think.

Dès lors que les Conditions minimum locatives seront respectées, le Groupe s'est engagé à rembourser le crédit à hauteur de cent quinze pour cent (115 %) du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé.

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

Au 30 septembre 2016, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

7.2. Engagements reçus**Engagements locatifs reçus**

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 30 septembre 2016, ces engagements se présentent de la façon suivante :

Exercice	Selon prochaine option de sortie		Selon fin de bail		Franchise restante K€
	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total	
2016/2017	5 513	13%	5 634	7%	3 129
2017/2018	10 802	25%	11 070	14%	3 926
2018/2019	8 041	18%	11 008	14%	741
2019/2020	6 817	16%	10 888	13%	83
2020/2021	5 723	13%	10 401	13%	124
2021/2022	4 036	9%	8 432	10%	1 095
2022/2023	1 725	4%	7 728	10%	2
2023/2024	662	2%	7 519	9%	0
2024+	500	1%	8 411	10%	0
	43 821	100%	81 090	100%	9 098

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 30 septembre 2016 à 1 743 K€.

Soutien financier de TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l.

Sur la base du budget consolidé du Groupe pour l'exercice 2016/2017, la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l. a confirmé, en date du 4 mai 2016, son soutien financier au Groupe jusqu'à la date de l'assemblée générale des actionnaires de la Société appelée à statuer sur les résultats de l'exercice 2016/2017 afin de couvrir : (i) les besoins financiers liés à l'exploitation et à la commercialisation des immeubles prévus dans le budget, et (ii) les besoins financiers liés aux travaux d'investissement engagés par le Groupe à la date du 31 mars 2016, dans la mesure où ces besoins ne seraient pas couverts par les tirages sur les comptes de réserve de trésorerie Helaba et/ou les tirages sur la ligne de crédit hypothécaire de la banque Helaba et/ou les tirages sur l'avance d'actionnaire de REOf Holding S.à.r.l.

8. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES

La gestion des actifs immobiliers détenus par Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 a été confiée à compter du 1er août 2015, à SCAPRIM Asset Management, dont la présidente est Mme Anne Genot qui est administrateur 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 ;
- 250 K€ (HT) au titre de la gestion administrative et financière.

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. Celle de l'immeuble de Marseille lui a été également été transférée depuis le 1er janvier 2016.

La rémunération annuelle de SCAPRIM Property Management est équivalente à 232 K€ (HT).

Comme indiqué précédemment, la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l détient le prêt non-bancaire contracté par la Société (115,2 M€ au 30.09.16) ainsi que la totalité les 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.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. Engagement de retraite

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours du semestre.

9.2. Litige relatif aux travaux de rénovation de l'immeuble Imagine

En date du 06 novembre 2013, la société BLI, attributaire du lot de rénovation des façades de l'immeuble Imagine, a assigné en référé la Société devant le tribunal de commerce de Nanterre concernant un litige portant sur un montant de 191 K€ TTC. Le Groupe a contesté le bien-fondé de la demande de BLI. Une provision d'un montant de 115 K€ est constatée dans les comptes du 30 septembre 2016.

Une expertise diligentée par le Tribunal de Commerce de Nanterre est en cours.

9.3. Evolution du capital

	Capital social en K€ (*)	Nombre d'actions (*)
Capital social au 31.03.15	17 055	9 745 551
Réduction du nominal de l'action du 27 juillet 2015	-2 047	9 745 551
Augmentation de capital du 31 juillet 2015	11 523	7 482 419
Capital social au 31.07.15	26 531	17 227 970
Capital social au 31.09.15	26 531	17 227 970
Capital social au 31.03.16	26 531	17 227 970
Capital social au 30.09.16	26 531	17 227 970

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

9.4. Répartition du capital

La répartition du capital au 30 septembre 2016 se présente comme suit :

Base non diluée	30.09.2016		31.03.2016	
		%		%
REOF holding	8 631 213	50,10%	8 631 213	50,10%
Groupe Züblin Immobilien	5 765 375	33,47%	5 765 375	33,47%
Administrateurs et dirigeants (*)	29 367	0,17%	29 317	0,30%
Autodétention	28 851	0,17%	52 787	0,54%
Public (**)	2 773 164	16,10%	2 749 278	28,21%
Total	17 227 970	100,00%	17 227 970	100,00%

Base diluée	30.09.2016		31.03.2016	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Actions émises	17 227 970	51,57%	17 227 970	51,57%
Actions potentielles ORA	2 656 250	7,95%	2 656 250	7,95%
Actions potentielles OCA	13 522 358	40,48%	13 522 358	40,48%
Total actions potentielles	33 406 578	100,00%	33 406 578	100,00%

(*) Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la Société, détient au 30 septembre 2016, 29.307 actions Officiis Properties. Le solde de 60 actions correspond aux actions détenues statutairement par les administrateurs.

(**) A l'exception de REOF Holding et du Groupe Züblin Immobilien, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5% du capital et/ou des droits de vote au 30 septembre 2016.

10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

AUREALYS

ERNST & YOUNG et Autres

Officiis Properties
(Anciennement Züblin Immobilière France S.A.)
Période du 1er avril au 30 septembre 2016

Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle

AUREALYS
8, avenue Bertie Albrecht
75008 Paris
S.A.R.L. au capital de € 40.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Officiis Properties (Anciennement Züblin Immobilière France S.A.)

Période du 1^{er} avril au 30 septembre 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Officiis Properties, relatifs à la période du 1^{er} avril au 30 septembre 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris et Paris-La Défense, le 12 décembre 2016

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS

ERNST & YOUNG et Autres

Aymeric Janet

Jean-Philippe Bertin

OFFICIIS PROPERTIES

Société anonyme au capital de 26.531.073,80 EUR

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

448 364 232 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION ACTIVITE DE LA SOCIETE DU 1^{er} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2016

Le présent rapport a été établi afin de vous exposer :

- L'activité de la société au cours de la période de six mois qui s'est clôturée le 30 septembre 2016
- 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 MANAGEMENT

1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIS PROPERTIES

Au 30 septembre 2016, 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 « OFP » 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 Propertie 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 1SAS 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 Porperties 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 DU SEMESTRE

Le premier semestre de l'exercice qui se clôturera au 31 mars 2017 s'est déroulé dans un contexte de marché locatif de bureau moins difficile, et un environnement de taux d'intérêt bas qui a favorisé l'activité du marché de l'investissement immobilier.

Les faits marquants du semestre sont les suivants:

- La signature de huit nouveaux baux sur les immeuble Newtime et Imagine et le bail avec la société Orangina Schweppes France a fait l'objet d'un avenant (cf. § 3.3.1 ci-après).
- La deuxième et dernière phase des travaux de rénovation de l'immeuble Think a été engagée (cf. § 3.2 ci-après).
- La maturité et les termes et conditions du prêt non-bancaire consenti par la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l. (« TTC1 ») ont été modifiés (cf. §3.4.3 ci-après).
- la société REOF Holding S.à.r.l (« REOF »), principal actionnaire de la Société a consenti à la Société une avance d'actionnaire de 9,5 M€ en principal dont 6 M€ sont affectés au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think (cf. §3.4.4 ci-après).
- La ligne de crédit consentie par la banque Helaba pour le financement des travaux de renovation de l'immeuble Think a été augmentée de 6 M€, elle se monte désormais à 12 M€.
- Les raisons sociales des 3 sociétés du Groupe ont été changées (cf. section 1 ci-avant).

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre le 30 septembre 2016 et la date d'émission du présent rapport.

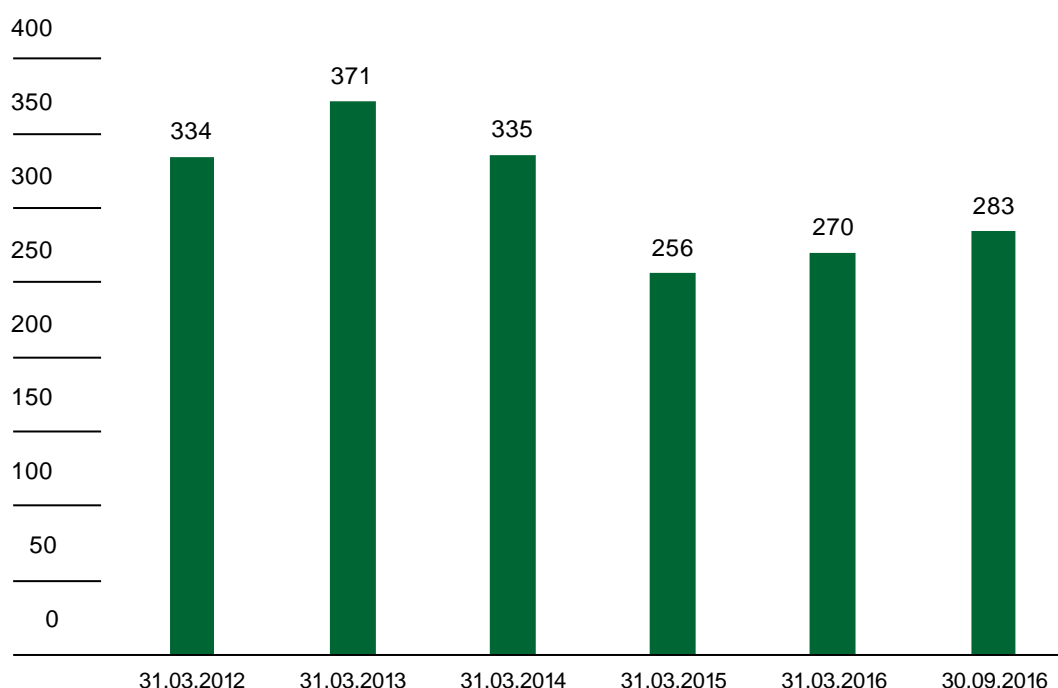
3. ACTIVITE PATRIMONIALE ET FINANCIERE DU GROUPE

3.1 Evolution du patrimoine sur les cinq dernières années

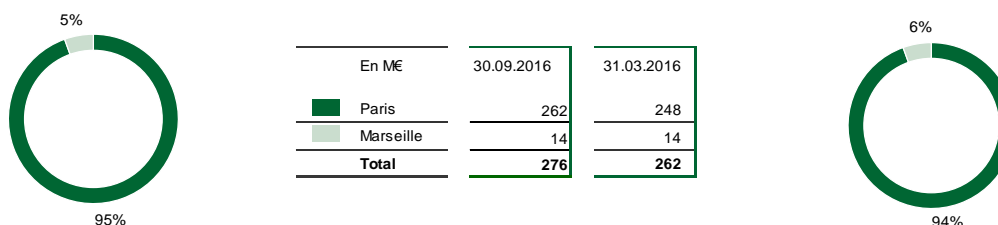
Au 30 septembre 2016, le patrimoine du Groupe est composé de cinq immeubles de bureaux d'une surface utile totale de 47 278 m², situés dans le quartier ouest des affaires de Paris (Neuilly-sur-Seine, Nanterre) et Marseille.

La valeur du patrimoine hors droits s'établit au 30 septembre 2016 à 275,8 M€ en hausse de 13,9 M€ par rapport au 31 mars 2016. Sa valeur droits inclus est 283,5 M€.

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



Répartition géographique par valeur d'expertise hors droits (en %) :



La description synthétique du portefeuille du Groupe au 30 septembre 2016 est présentée dans le tableau de synthèse du patrimoine en page 36.

L'évolution positive de 5,3% de la valeur hors droits du patrimoine du Groupe reflète l'amélioration du taux d'occupation, les investissements réalisés dans les immeubles durant le 1^{er} semestre de l'exercice clos au 31 mars 2017, et la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier.

Le taux de vacance physique est de 37,1% au 30 septembre 2016, en baisse par rapport au 31 mars 2016 (39,0%) du fait de la prise d'effet des baux conclus durant le deuxième trimestre de l'année 2016. Toute chose étant égale par ailleurs, et en prenant pour hypothèse un renouvellement du bail de la Ville de Marseille dans l'immeuble Salengro, ce taux va baisser à 28,1% durant le 2^{ème} semestre de l'exercice en cours avec la prise d'effet des baux déjà signés et dont la date d'effet est postérieure au 30 septembre 2016.

Le taux de vacance financière est de 44,9% au 30 septembre 2016. Pour les mêmes raisons que celles citées ci-avant, toute chose étant égale par ailleurs, et en prenant pour hypothèse un renouvellement du bail de la Ville de Marseille dans l'immeuble Salengro, ce taux baissera à 34,2% durant le 2^{ème} semestre de l'exercice en cours.

3.2 Travaux de maintenance et de rénovation

Au cours du semestre, le Groupe a poursuivi sa politique de maintenance et d'amélioration de la qualité des immeubles composant son portefeuille dans le but de lutter contre l'obsolescence éventuelle de ses actifs et dans une démarche de création de valeur.

Le principal projet du Groupe est la rénovation de l'immeuble Think. Une première phase afférente au curage et désamiantage de cet immeuble avait été engagée le 31 mars 2016 pour un budget global de 1,4 M€ dont 393 K€ ont été facturés au 30 septembre 2016.

Dans sa séance du 21 septembre 2016, le conseil d'administration de la Société a décidé d'engagé la deuxième phase de ce projet et afférente directement à la rénovation de l'immeuble et de ses abords pour un budget additionnel de 15,7 M€, soit un budget complet global de 17,1 M€ pour ce projet de rénovation.

Le financement de ce budget additionnel sera assuré par une avance d'actionnaire de REOF de 6 M€ et une ligne de crédit de la banque Helaba de 12 M€ (cf § 3.4.2 et 3.4.4 ci-après).

3.3 Gestion locative

3.3.1 Nouveaux baux, congés et renégociations

Durant le premier semestre de l'exercice clos au 31 mars 2017, l'activité locative du Groupe a été marquée par les faits suivants :

Immeuble Imagine

Cinq baux ont été signés sur l'immeuble Imagine pendant le 1^{er} semestre de l'exercice en cours représentant globalement une surface locative d'environ 1 894 m² et un revenu locatif annuel de 861 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 410 €/m². Les franchises de loyer sont comprises entre 9 et 22 mois (pour une période ferme de prise à bail de 3 à 6 années), et la participation du Groupe aux travaux d'aménagement des locataires est globalement de 204 K€.

Immeuble Newtime

Trois baux ont été signés sur l'immeuble Newtime pendant le 1^{er} semestre de l'exercice en cours représentant globalement une surface locative d'environ 3 478 m² et un revenu locatif annuel de 1 763 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 446 €/m². Les franchises de loyer sont comprises entre 12 et 21 mois (pour une période ferme de prise à bail de 6 années), et la participation du Groupe aux travaux d'aménagement des locataires est globalement de 662 K€.

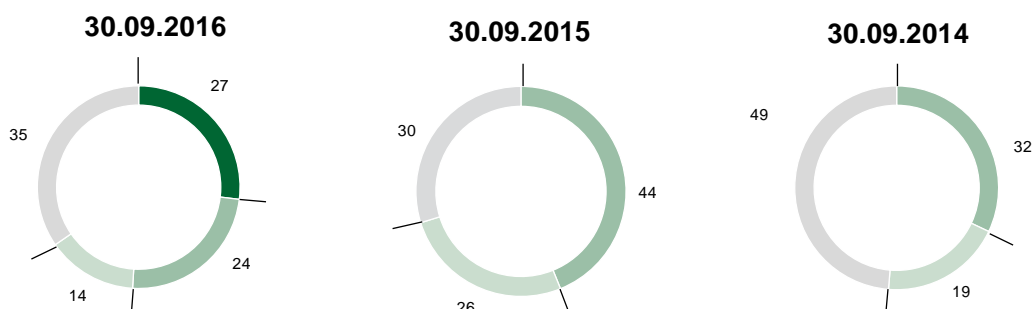
Le bail avec la société Orangina Schweppes a fait l'objet d'un avenant portant la surface de bureaux louée de 6 020 m² à 6 055 m² pour un loyer annuel d'environ 2,9 M€.

3.3.2 Evolution des loyers annualisés

JLL, l'expert immobilier indépendant, évalue la valeur locative du patrimoine à 18,5 M€. Compte tenu de cette valeur locative et sur la base de la valeur droits inclus du patrimoine, le rendement locatif ressort à 6,5%.

Les loyers annualisés des espaces occupés des immeubles sont en hausse et ressortent à 10,4 M€ au 30 septembre 2016 (9,7 M€ au 31 mars 2016).

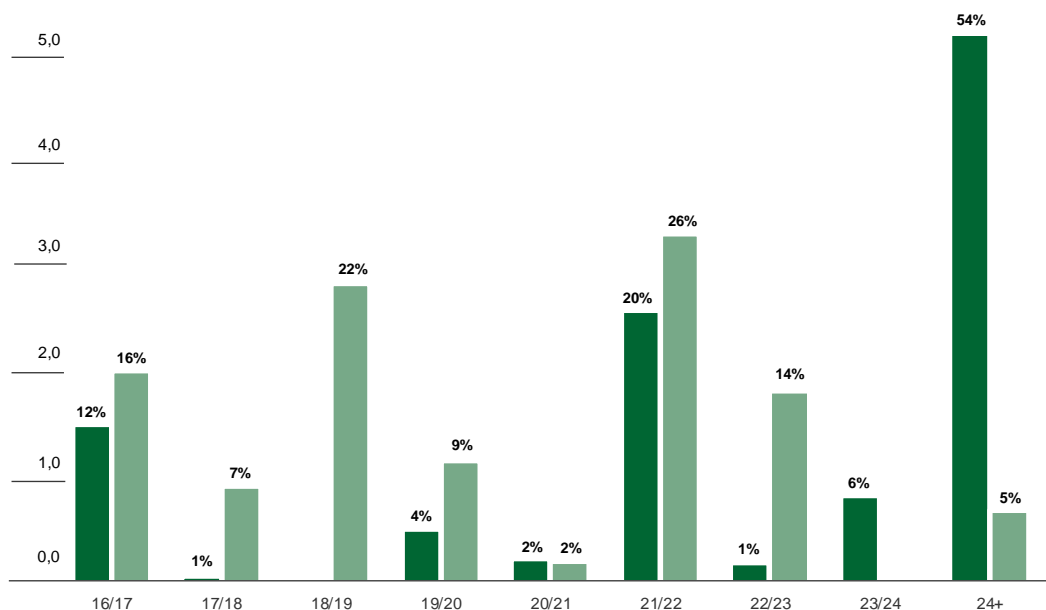
Evolution de la répartition des loyers annualisés:



En M€	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014
Orangina	2,8	0,0	0,0
Faurecia	2,5	2,5	2,5
Ville de Marseille	1,5	1,5	1,5
Autres	3,6	1,7	3,8
Total	10,4	5,7	7,8

3.3.3 Echéancier des baux

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



■ Echéancier fin de bail

■ Echéancier option triennale

% des loyers annualisés au 30.09.16

(y compris baux signés avant cette date et prenant effet après)

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 a 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.

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 7 juillet 2016.

Entre le 1^{er} avril 2016 et le 30 septembre 2016, au titre de ce contrat de liquidité, la Société a procédé à l'achat de 67 359 actions et à la vente de 91 295 actions, soit 22,8% du volume global des transactions de la période.

A la date du 30 septembre 2016, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 28 851 actions
- 65 199,80 €

3.4.2 Emprunt Helaba

En date du 30 septembre 2016, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont conclu avec la banque Helaba un avenant au prêt hypothécaire de 132,2 M€ aux termes duquel, la ligne de crédit de 6 M€ prévue pour financer une partie du budget de rénovation de l'immeuble Think a été augmentée de 6 M€ et donc portée à 12 M€. Les autres termes et conditions du prêt sont restés inchangés.

3.4.3 Emprunt avec TwentyTwo Credit 1

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 04 février 2015, entre Züblin Immobilien Holding AG et Züblin Immobilière France et racheté le 31 juillet 2015 par la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l (« **TTC1** ») devait arriver à échéance au 31 décembre 2016.

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.

L'encours du prêt non-bancaire consenti par TTC1 à la Société est de 115 255 357,01 € au 30 septembre 2016.

3.4.4 Prêt d'actionnaire de REOF Holding

En cette même date du 30 septembre 2016, la société REOF Holding S.à.r.l (« REOF »), principal actionnaire de la Société a consenti à la Société une avance d'actionnaire dont les principaux termes sont les suivants :

- Montant : 9,5 M€ dont 6 M€ affectés au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think ;
- Maturité : 31 juillet 2020 ;
- Taux d'intérêts annuel : 14%, capitalisé annuellement ;
- Commission d'engagement : 3% sur le solde non tiré de l'avance, capitalisé annuellement ;
- En cas de remboursement anticipé de l'avance d'actionnaire avant le 30 septembre 2018, la Société devra verser à REOF une indemnité dont le montant, ajouté aux intérêts qui seront versés lors dudit remboursement anticipé, permettra à REOF d'obtenir un rendement global équivalent à 2 années d'intérêts capitalisés.

4. COMPTES CONSOLIDES

4.1 Bilan consolidé

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	30.09.2016	31.03.2016
Actifs corporels	45	49
Immeubles de placement	275 800	261 900
Autres actifs non courants	525	2 532
ACTIFS NON COURANTS	276 369	264 480
Actifs disponibles à la vente	0	0
Créances clients	1 074	1 360
Autres créances	5 270	8 391
Charges constatées d'avance	358	220
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 951	2 447
ACTIFS COURANTS	11 653	12 419
TOTAL ACTIF	288 022	276 899

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	30.09.2016	31.03.2016
Capital	26 487	26 450
Primes d'émission	0	0
Obligations remboursables en actions	29 558	29 558
Obligations convertibles en actions	2 786	2 786
Réserves consolidées	-50 803	-37 045
Couverture de flux de trésorerie futurs	-4 282	-3 749
Résultat consolidé	4 819	-13 741
CAPITAUX PROPRES GROUPE	8 564	4 259
Intérêts minoritaires	0	0
CAPITAUX PROPRES	8 564	4 259
Dettes bancaires	130 487	130 287
Autres dettes financières	135 835	22 549
Instruments financiers	4 282	3 749
PASSIFS NON COURANTS	270 605	156 585
Provisions	128	128
Part courante des dettes bancaires	491	485
Part courante des autres dettes financières	3 457	110 704
Part courante des instruments financiers	0	0
Avances et acomptes	506	517
Dettes fournisseurs	2 002	1 781
Dettes fiscales et sociales	2 219	2 337
Autres dettes	51	105
Produits constatés d'avance	0	0
PASSIFS COURANTS	8 853	116 056
TOTAL DU PASSIF	288 022	276 899

4.2 Compte de résultat

ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30.09.2016	30.09.2015
Revenus locatifs	4 067	2 684
Charges du foncier	182	-477
Charges locatives non récupérées	-1 064	-1 339
Charges sur immeubles	-346	-292
Loyers nets	2 839	576
Frais de structure	-1 110	-2 287
Frais de personnel	-223	-669
Frais de fonctionnement	-1 333	-2 955
Produit de cession des immeubles de placement	0	0
VNC des immeubles cédés	0	0
Résultat de cession des immeubles de placement	0	0
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	17 428	3 077
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-6 595	-2 544
Solde net des ajustements de valeur	10 833	533
Résultat opérationnel net	12 340	-1 847
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	1
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	1 031
Intérêts et charges assimilées	-7 521	-13 161
Coût de l'endettement financier net	-7 521	-12 130
Résultat avant impôt	4 819	-13 977
Impôts sur les bénéfices	0	0
Impôts différés	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 819	-13 977
Attribuable aux propriétaires de la société mère	4 819	-13 977
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle	0	0

4.3 Normes et principes comptables

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, « information financière intermédiaire », telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 mars 2016.

Les nouvelles normes et interprétations IFRS en vigueur au 30 septembre 2016 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du groupe par rapport à celles appliquées pour l'établissement des comptes au 30 septembre 2015.

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 la période du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016.

4.4.1 Bilan

4.4.1.1 Immeubles de placement

La valeur du portefeuille immobilier dans les comptes consolidés au 30 septembre 2016 est de 275 800 K€ contre 261 900 K€ au 31 mars 2016.

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% de la valeur nette vendeur en Île-de-France, et 6,9% de la valeur nette à Marseille pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements ou 1,8% pour une mutation dépendant du régime TVA. 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.

La juste valeur des immeubles a progressé de 5,3% entre le 31 mars 2016 et le 30 septembre 2016 reflétant (i) l'amélioration du taux d'occupation, (ii) les investissements réalisés dans les immeubles durant le 1^{er} semestre de l'exercice clos au 31 mars 2017, et (iii) la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier.

4.4.1.2 Autres actifs non courants

Au 30 septembre 2016, le compte « Autres actifs non courants » comprend :

- 0,5 M€ qui constituent la part à plus d'un an de la réserve de trésorerie placée sur un compte de gage-espèce nanti au profit de la banque Helaba et servant à couvrir le service de la dette. Le solde créditeur de ce compte était de 3 937 K€ au 30 septembre 2016. Sur la base de l'historique des tirages effectués en 2015 et 2016, la Société a estimé qu'elle procéderait à des tirages trimestriels d'environ 870 K€, soit un total de 3 480 K€ pour les douze mois à venir. Ce montant de 3 480 K€ a été comptabilisé dans le compte « Autres créances » (cf. § 4.4.1.4 ci-après)
- 44 K€ bloqués dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis en date du 11 juin 2012 (47 K€ au 31 mars 2015).

4.4.1.3 Créances clients

Au 30 septembre 2016, le montant de 1 075 K€ (1 085 K€ minoré d'une provision de 10 K€) est essentiellement composé par la refacturation à établir de la taxe sur les bureaux et de la taxe foncière comptabilisées selon la norme IFRIC 21.

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

Au 30 septembre 2016, aucune créance client ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

4.4.1.4 Autres Créances

Au 30 septembre 2016, le solde de 5 270 K€ est composé (i) à hauteur de 3 480 K€ de la partie à moins d'un an du solde du compte de gages-espèce nanti au profit de la banque Helaba (cf. 4.4.1.2 ci-avant), (ii) d'un crédit de TVA (1 237 K€) et (iii) de créances diverses (553 K€).

4.4.1.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le solde de la trésorerie et équivalents trésorerie disponible, hors réserves constituées auprès des banques, s'élève à 4 951 K€ au 30 septembre 2016 (2 447 K€ au 31 mars 2016).

Au cours du premier semestre de l'exercice 2016/2017, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 2 180 K€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 8,9 M€ (y compris le compte gage-espèce constitué auprès de la banque Helaba).

Cette variation de trésorerie provient du déficit généré par l'activité (-408 K€), des investissements réalisés (-496 K€), du paiement des intérêts de la dette bancaire (-1 610 K€) et de l'augmentation des dépôts de garantie des locataires (+335 K€).

4.4.1.6 Capitaux propres

Les capitaux propres au 30 septembre 2016 s'élèvent à 8 564 K€ contre 4 259 K€ au 31 mars 2016.

La variation sur le semestre provient principalement du résultat bénéficiaire (+4 819 K€) et de la variation de valeur négative des instruments de couverture de flux de trésorerie entre le 1^{er} avril 2016 et le 30 septembre 2016 (-533 K€).

4.4.1.7 ORA

La composante dette est amortissable sur la durée de vie de l'ORA soit 10 ans. Le montant annuel d'amortissement du capital est déterminé comme étant la différence entre les intérêts calculés sur la période au taux d'intérêt effectif de 4,84% et le montant du coupon prévu pour être versé annuellement au porteur de l'ORA. Il convient de noter qu'à la conversion de l'ORA, l'incidence sur le niveau des capitaux propres du Groupe de la présentation en deux composantes distinctes disparaît.

4.4.1.8 Dettes bancaires et financières

Au 30 septembre 2016, les dettes bancaires non courantes sont constituées du nominal des emprunts de 132,2 M€ et du montant des frais d'émission d'emprunt restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt de -1,7 M€.

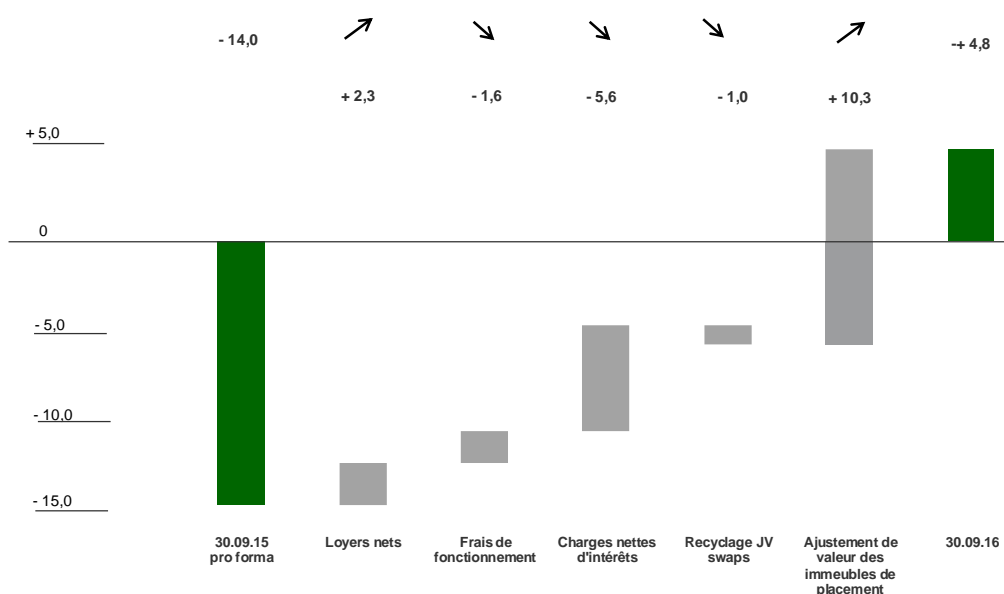
Voir également 7. Ressources financières

4.4.2 Compte de résultat

Le résultat consolidé au 30 septembre 2016 est un bénéfice de 4 819 K€ contre une perte de -13 977 au 30 septembre 2015.

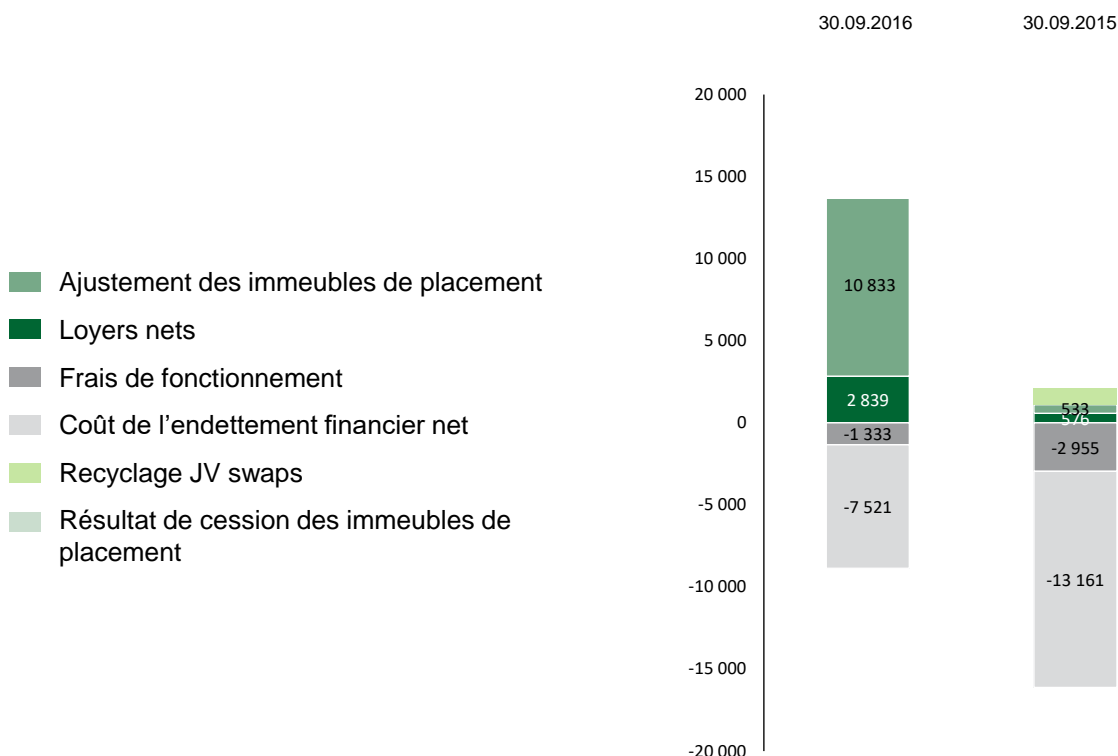
Le graphique ci-dessous présente les variations par poste du compte de résultat entre les premiers semestres des exercices 2015/16 et 2016/17 :

(En M€)



Le graphique ci-dessous compare par nature de charges et de produits les résultats au 30 septembre 2016 et au 30 septembre 2015 :

(En K€)



4.4.2.1 Revenus locatifs

Au total, du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016, le Groupe a enregistré 4 067 K€ de revenus locatifs contre 2 684 K€ au cours du même semestre de l'exercice précédent. Cette augmentation reflète l'augmentation importante du taux d'occupation des immeubles Newtime et Imagine.

4.4.2.2 Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement du Groupe pour le semestre se sont élevés à 1 333 K€ contre 2 955 K€ pour la même période de l'exercice précédent. Cette diminution résulte de la comptabilisation au 1^{er} semestre de l'exercice précédent de charges exceptionnelles non récurrentes liées à la restructuration actionnariale et financière de la Société en juillet 2015.

4.4.2.3 Solde net des ajustements de valeurs

Se référer à la section 3 ci-avant.

4.4.2.4 Charges financières

Les charges financières étaient de 13 161 K€ au 30 septembre 2015. Elles sont de 7 521 K€ au 30 septembre 2016. Les principales composantes sont :

- 1,9 M€ d'intérêts sur prêt hypothécaires et instruments de couverture (8,5 M€ au 30 septembre 2015). Cette diminution résulte d'une part de la baisse des encours de crédit bancaire, de la baisse de leur taux d'intérêts et de la comptabilisation au 30 septembre 2015 d'une charge exceptionnelle de 3,2 M€ liée au débouclage des anciens swaps de couverture de taux réalisé le 31 juillet 2015 à l'occasion de la mise en place du nouveau financement hypothécaire avec la banque Helaba ;
- 4,8 M€ de charges d'intérêts sur l'emprunt non-bancaire consenti par TTC1 (4,3 M€ au 30 septembre 2015) ;
- 908 K€ d'intérêts courus sur les obligations convertibles émises le 31 juillet 2015.

Se référer également à la section 7. Ressources financières

4.5 Actif Net Réévalué EPRA

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

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 283 480 K€ au 30 septembre 2016, soit un écart de 7 680 K€ par rapport à la valeur « hors droits » enregistrée dans les comptes.

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 30 septembre 2016 hors actions propres.

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

Officiis Properties – Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

En K€	Non dilué	Dilué
Fonds propres consolidés	8 564	8 564
ajustement composante ORA	- 29 558	2 132
ajustement OCA	- 2 786	18 038
Actif net réévalué de liquidation	- 23 780	28 734
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	7 680	7 680
ajustement réévaluation instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	4 282	4 282
Actif net réévalué de remplacement	- 11 818	40 696
Nombre d'actions (hors actions propres) *	17 199 119	33 377 727
Actif net réévalué de liquidation par action au 30.09.16	- 1,38 €	0,86 €
Actif net réévalué de remplacement par action au 30.09.16	- 0,69 €	1,22 €
Actif net réévalué de liquidation par action au 31.03.16	- 1,64 €	0,73 €
Actif net réévalué de remplacement par action au 31.03.16	- 0,97 €	1,07 €

* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 30 septembre 2016 sont les 2 656 250 actions résultant de la conversion des ORA et 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 (emprunt non-bancaire, ORA, 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 la période de six mois allant du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016.

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

En K€	Non dilué	Dilué
Résultat net avant impôts	4 819	4 819
Ajustement de variation de valeur des immeubles	- 10 833	- 10 833
Ajustement étalement frais d'emprunts	200	200
Ajustement réévaluation instruments financiers isolés	5	5
Ajustement des effets d'actualisation des dépôts de garantie	- 167	- 167
Cash flow d'exploitation	- 5 976	- 5 976
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	17 187 151	33 365 759
Cash flow d'exploitation par action au 30.09.16	- 0,35 €	- 0,18 €
Cash flow d'exploitation par action au 30.09.15	- 1,14 €	- 0,79 €

5. COMPTES SOCIAUX D'OFFICIIS PROPERTIES

Le résultat social au 30 septembre 2016 d'Officiis Properties est un bénéfice de 4 137 K€ (perte de -13 908 K€ au 30 septembre 2015).

Les produits d'exploitation s'élèvent à 10 507 K€, dont 3 654 K€ de loyers.

Les reprises de provision pour dépréciation des actifs s'élèvent à 6 853 K€

Les charges d'exploitation sont de -10 899 K€ et incluent notamment les dotations aux amortissements pour un montant de -1 933 K€, et des dépréciations des immobilisations corporelles pour un montant de -6 179 K€ (dépréciation de la valeur comptable du Magellan).

Le résultat financier est positif pour 4 080 K€.

Les produits financiers de 11 561 K€ correspondent (i) aux intérêts reçus sur le prêt participatif et les avances d'actionnaires octroyés à Officiis Properties Paris Ouest 1 (3 755 K€) et (ii) à des reprises de dépréciations financières de 7 805 K€, dont 7 418 K€ de reprise sur les comptes courants d'actionnaires.

Les charges financières sont de 7 090 K€ dont 6 898 K€ d'intérêts et charges similaires (en ce compris 4 823 K€ d'intérêts sur le prêt consenti par TwentyTwo Credit 1).

Le total des actifs de la société au 30 septembre 2016 est de 213 870 K€, dont 109 586 K€ d'immobilisations dans des immeubles de placement, 66 228 K€ de participations et créances rattachées (principalement Officiis Properties Paris Ouest 1), et 3 152 K€ de disponibilités.

Les capitaux propres de la société au 30 septembre 2016 sont négatifs de -26 892 K€ et les dettes de 238 883 K€ (dont 59 969 K€ d'obligation convertible et d'obligation remboursable en actions, 62 727 K€ de dettes auprès d'établissements de crédits et 115 255 K€ de dettes auprès de TwentyTwo Credit 1).

6. EVOLUTION ET PERSPECTIVES

6.1 Evénements importants survenus depuis le 30 septembre 2016

Néant

6.2 Perspectives d'avenir

Dans un contexte de marché de la location de bureaux qui se stabilise en Île-de-France, Officiis Properties, assistée des équipes de Scaprim Asset Management, auxquelles la Société a confié la gestion patrimoniale de ses actifs, poursuit activement la commercialisation des derniers espaces vacants des actifs situés à Neuilly-sur-Seine ainsi que la rénovation lourde de l'immeuble Think.

Les résultats des exercices 2016/2017 et 2017/2018 seront impactés par la vacance financière et les franchises de loyers consenties aux nouveaux locataires vont continuer de peser sur la trésorerie de la Société.

7. RESSOURCES FINANCIERES

7.1 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 65% 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.

7.2 Encours des dettes bancaires au 30 septembre 2016

Au 30 septembre 2016, l'encours brut des emprunts bancaires s'élève à 132,2 millions d'euros, soit, après déduction de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, un ratio LTV¹ de 44,7% de la valeur de marché, hors droits, du patrimoine.

Cette dette correspond à un crédit hypothécaire consenti le 31 juillet 2015 à Officiis Properties et à sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 aux conditions suivantes :

- Maturité 31 juillet 2020 ;
- Taux Euribor 3M + marge de 1,7% ;
- Mise en place d'une couverture de taux sous la forme de swaps de taux d'intérêts à 0,485% pour un nominal de 132,2 M€ ;
- Constitution de comptes gage espèces nantis au profit de la banque Helaba d'un montant initial de 13,5 M€ et destinés au paiement des intérêts de l'emprunt (et de ceux des swaps de couverture) et à la couverture des besoins opérationnelles de trésorerie.

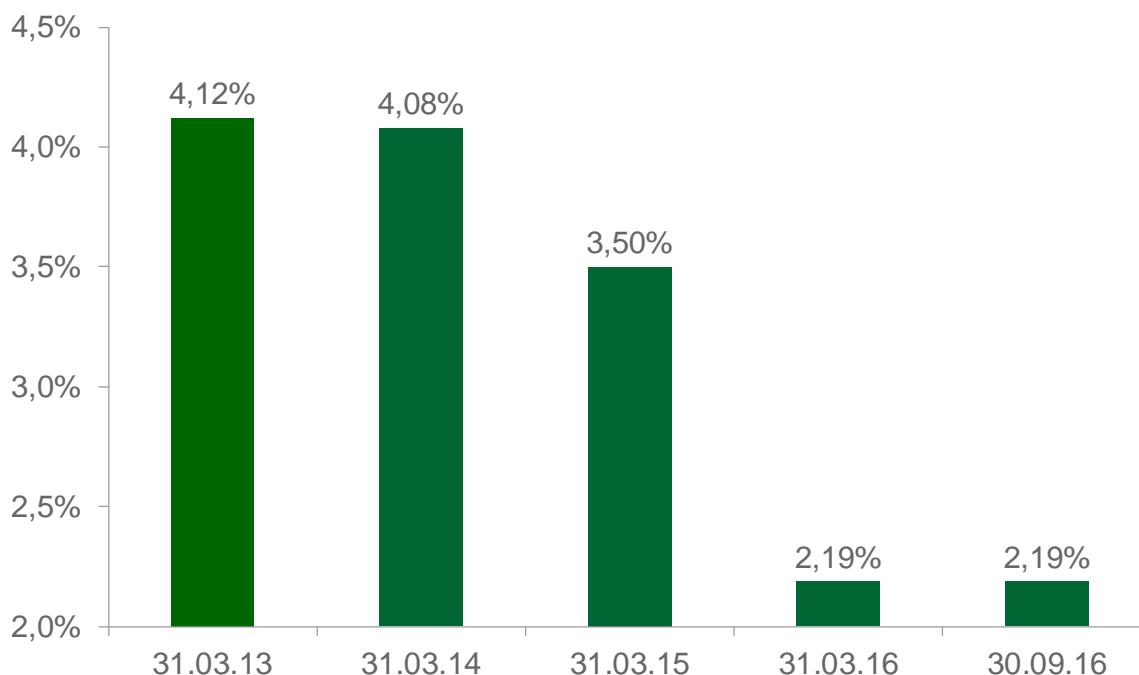
Au 30 septembre 2016 l'encours des comptes gage espèces est de 3,9 M€ entièrement affecté aux paiements des intérêts de l'emprunt.

La banque Helaba a également consenti à Officiis Properties Paris Ouest 1 une ligne de crédit hypothécaire, d'un montant initial de 6 M€, porté à 12 M€ le 30 septembre 2016, pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think. Les conditions de cette ligne de crédit sont identiques à celles de l'emprunt hypothécaire. La couverture de taux sur cette ligne de crédit est réalisée par des caps de taux (plafond de 1,5%) pour un montant cumulé au 30 septembre 2016 de 10 M€. Aucun tirage n'a été réalisé jusqu'à présent sur cette ligne de crédit.

¹ Encours de l'emprunt hypothécaire, net de la trésorerie disponible rapporté à la valeur nette hors droits des immeubles financés

Evolution du taux moyen d'endettement bancaire

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



Engagements pris et garanties consenties

Au titre des financements bancaires des actifs immobiliers, Officiis Properties 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 des crédits consentis.

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

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

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

Ont été donnés en garantie, au profit des banques sous la forme d'un nantissement, les titres d'Officiis Properties Paris Ouest 1 détenus par Officiis Properties.

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

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

Dans le cadre des emprunts hypothécaires contractés, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information de la banque prêteuse et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doivent respecter Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 au titre de ces engagements.

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

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1 000m² sont conclus pour une durée ferme minimum de 6 ans.

(2) Le Rendement correspond au rapport des revenus disponibles des immeubles financés à l'encours du financement

Remboursements obligatoires:

En cas de cession d'actif financé par Helaba et aussi longtemps que les Conditions minimum locatives ne seront pas atteintes ou respectées, le Groupe s'est engagé à rembourser le crédit à hauteur du plus élevé de 100% du produit net de cession et 130% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé (soit 30,2 M€ pour Imagine, 24,1 M€ pour Magellan, 8,2 M€ pour Salengro, 59,4 M€ pour Newtime et 10,3 M€ (+6 M€ de tranche travaux une fois celle-ci tirée) pour Think).

Dès lors que les Conditions minimum locatives seront respectées, le Groupe s'est engagé à rembourser le crédit à hauteur de cent quinze pour cent (115 %) du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé.

Par ailleurs, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1, ont pris l'engagement de rembourser les emprunts souscrits auprès d'Helaba en cas de changement de contrôle.

Au 30 septembre 2016, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

7.3 Autres dettes

Le Groupe bénéficie par ailleurs des financements non-bancaires suivant :

7.3.1 Emprunt non-bancaire TTC1

La Société bénéficie d'un financement subordonné consenti par la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l (« **TTC1** ») dont l'encours est de 115,3 M€ au 30 septembre 2016.

Les principaux termes de ce financement sont :

- Maturité : 31 juillet 2020 ;
- Taux d'intérêts annuel : 14%, capitalisé annuellement ;
- En cas de remboursement anticipé de l'avance d'actionnaire 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.

7.3.2 Avance d'actionnaire REOF

Le 30 septembre 2016, la société REOF Holding S.à.r.l (« **REOF** »), principal actionnaire de la Société lui a consenti une avance d'actionnaire dont les principaux termes sont les suivants :

- Montant : 9,5 M€ dont 6 M€ affectés au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think ;
- Maturité : 31 juillet 2020 ;
- Taux d'intérêts annuel : 14%, capitalisé annuellement ;
- Commission d'engagement : 3% sur le solde non tiré de l'avance, capitalisé annuellement ;
- En cas de remboursement anticipé de l'avance d'actionnaire avant le 30 septembre 2018, la Société devra verser à REOF une indemnité dont le montant, ajouté aux intérêts qui seront versés lors dudit remboursement anticipé, permettra à REOF d'obtenir un rendement global équivalent à 2 années d'intérêts capitalisés.

A la date d'émission de ce rapport, aucun tirage n'a été effectué sur cette avance d'actionnaire.

7.4 Synthèse de l'endettement au 30 septembre 2016

Le tableau ci-après présente une synthèse de l'endettement financier et bancaire du Groupe, sur la base des montants présentés dans les comptes IFRS, avec le calcul du ratio LTV avant et après prise en compte des encours des prêts non-bancaires tiré au 30 septembre 2016 et de l'obligation convertible en actions de la Société.

(en K€)

Dettes bancaires	132 200	
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 30.09.2016	8 888	
Dette bancaire nette	123 312	(A)
Prêt non-bancaire	115 255	
Obligations convertibles	20 824	
Dette bancaire, obligataire et financière nette	259 391	(C)
Valorisation du patrimoine immobilier	275 800	(D)
LTV (prêt non-bancaire exclu)	44,71%	(A) / (D)
LTV (OCA et prêts non-bancaire inclus)	94,05%	(C) / (D)

7.5 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 30 septembre 2016, dans le cadre de sa politique de gestion des taux, le Groupe a ainsi souscrit 2 contrats de swap dont la juste valeur est négative de (- 4 282 K€).

Au 30 septembre 2016, 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.

Par ailleurs, afin de couvrir à terme la ligne de financement non tirée de 12 M€ consentie par Helaba et destinée à financer la rénovation de l'immeuble Think, Officiis Properties Paris Ouest 1 a souscrit deux caps de taux d'un montant nominal global de 10 M€ avec un taux plafond de 1,5%. La variation de juste valeur de ces instruments par rapport à la valeur de leurs primes d'acquisition est reconnue intégralement par le compte de résultat (-1 K€ au 30 septembre 2016).

8. RISQUES

8.1 Description des principaux facteurs de risques

Officiis Properties 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 Officiis Properties et ses filiales, leur activité, leur situation financière, leurs résultats ou leur développement, peuvent exister.

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

8.1.1.1 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).

8.1.1.2 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).

8.1.1.3 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.

8.1.1.4 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.

8.1.1.5 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.

8.1.2 Risques liés au secteur d'activité du Groupe

8.1.2.1 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 (cinq à la date du 30 septembre 2016), 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.

8.1.2.2 Vieillesse des immeubles

Les actifs du Groupe sont constitués d'immeubles construits pour partie depuis plusieurs années. Quelque soient leurs dates de construction, ou de rénovation 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).

8.1.2.3 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.

8.1.2.4 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.

8.1.3 Risques liés aux choix stratégiques, financiers et opérationnels du Groupe

8.1.3.1 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.

8.1.3.2 Concentration sectorielle

Les actifs du Groupe sont constitués de cinq 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.

8.1.3.3 Concentration géographique

Quatre des cinq actifs immobiliers du Groupe sont situés dans la même région, le quartier ouest des affaires Parisien, dont notamment trois sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine (92). 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.

8.1.3.4 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.

8.1.3.5 Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement global consolidé du Groupe est élevé compte tenu de la valeur de marché de ses actifs immobiliers (94%). L'encours des emprunts bancaires net de la trésorerie à la date du présent document représente 44,7%² 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, ce qui entraînerait l'exigibilité des autres dettes non-bancaires du Groupe.

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.

8.1.3.6 Respect des engagements pris aux termes des emprunts bancaires

La société et ses filiales ont choisi de recourir à des financements hypothécaires. En conséquence, tous les actifs de la société et ses filiales sont hypothéqués 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 et des autres dettes non-bancaires ;

Zones d'Impact : Liquidité.

8.1.3.7 Option pour le régime SIIC

Officiis Properties et Officiis Properties Immobilière Paris Ouest 1 ont opté pour l'application du régime SIIC à compter du 1er 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.

² Encours de l'emprunt hypothécaire, net de la trésorerie disponible rapporté à la valeur nette hors droits des immeubles financés

A compter du 1^{er} janvier 2010, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés est subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60% ou plus du capital de Züblin Immobilière France. A la date d'établissement du présent document, REOF Holding détient 50,1% du capital de Züblin Immobilière France.

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

- En cas de perte du statut SIIC, risque d'imposition à posteriori des résultats et des plus-values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25% sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;
- 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.

8.1.3.8 Importance des relations avec le groupe TwentyTwo Real Estate

A la date du présent document, REOF Holding, un fonds d'investissement affilié à TwentyTwo Real Estate et Massena Partners détient directement la majorité du capital et des droits de vote de Züblin Immobilière France. Egalement, le fonds d'investissement TwentyTwo Credit 1, affilié à TwentyTwo Real Estate, détient l'intégralité de l'emprunt non-bancaire souscrit 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 a été confiée à Scaprim Services, 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 et/ou TwentyTwo Credit 1 venait à détenir moins de 50,01% du capital et/ou des droits de vote d'Officiis Properties:

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

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

8.2 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.

8.2.1 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 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 du 1^{er} semestre de l’exercice en cours ou des exercices précédents.</p>
Evolution de la réglementation	Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale	Cf. section Développement Durable du rapport de gestion au 31 mars 2016

8.2.2 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	Les immeubles Newtime et Imagine ont été totalement rénovés. La rénovation de l'immeuble Think est en cours. Cf. paragraphe 3.3
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.	Dans la période 2016/2019 entre 13% et 45% des baux arriveront à échéance (selon que l'on retient la date de fin de bail ou celle de la prochaine option triennale de résiliation).
Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs	Idem ci-dessus	Au 30 septembre 2016, les loyers annualisés (18,9 M€ dont 8,5 M€ d'espaces vacants du patrimoine) ne présentent pas d'écart significatif par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (18,5 M€) Le loyer annualisé de l'immeuble Salengro à Marseille (1,5 M€) excède de 26% sa valeur locative de marché (1,2M€).

8.2.3 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	Cf. Passif de la Société p.10 et tableau de synthèse de l'endettement de la société page 24
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 7.3 du présent rapport.
Option pour le régime SIIC	Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.	
Importance des relations avec TwentyTwo Real Estate	Le Groupe suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence	Depuis 31 juillet 2015, REOF Holding détient 50,1% du capital et des droits de vote de la Société. A la date du 30 septembre 2016, TwentyTwo Credit 1 a consenti en principal et intérêts capitalisés un prêt de 115,3 M€.

9. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées n'ont pas évolué depuis le 31 mars 2016.

10. PARTICIPATION DES SALARIES ET DU MANAGEMENT AU CAPITAL

Salariés : Néant

Au 30 septembre 2016, Monsieur Pierre Essig, directeur général détient 29.307 actions de la Société.

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

Pour la période du 1^{er} avril au 30 septembre 2016, aucune acquisition d'actions de la Société au bénéfice des salariés n'a été réalisée.

LA DIRECTION DE LA SOCIETE

SYNTHESE DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2016

Immeuble	Localisation	Date d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Principal locataire	Loyers annualisés (K€) (1)	Valeur d'expertise 30.09.2016 (droits inclus) (K€)	Valeur d'expertise 31.03.2016 (droits inclus) (K€)	Rendement locatif (%) (2)	Surface de bureaux louable (m²)	Archives et locaux techniques louables (m²)	Surface utile louable (m²)	Parkings	Vacance (m²)	Taux de vacance physique (%) (3)
Newtime	Neuilly-sur-Seine	01.07.2002	1971	2014	Orangina	7 583	133 900	121 400	5,7%	15 472	100	15 572	446	9 452	60,7%
Think	Neuilly-sur-Seine	01.07.2002	1976	2017	Vacant	3 122	32 400	29 300	N/A	6 602	122	6 724	174	6 724	100,0%
Imagine	Neuilly-sur-Seine	19.03.2007	1978	2013	Hopital Américain de Paris	3 710	66 500	61 080	5,6%	7 604	369	7 973	246	1 385	17,4%
Le Magellan	Nanterre	05.10.2007	2001		Faurecia	2 985	35 400	42 380	8,4%	11 174	-	11 174	296	-	0,0%
Le Salengro	Marseille	30.01.2008	2007		Ville de Marseille	1 454	15 280	15 390	9,5%	4 735	1 100	5 835	67	-	0,0%
TOTAL						18 854	283 480	269 550	6,5%	45 587	1 691	47 278	1 229	17 561	37,1%

Notes :

- (1) Les loyers annualisés pour l'immeuble Imagine sont présentés en brut (y compris) la part couvrant le forfait de charges locatives.
- (2) Le rendement locatif est déterminé pour le patrimoine en exploitation (hors immeuble Think).
- (3) Pour le détail de l'évolution de la situation locative sur l'exercice ayant conduit à un taux de vacance physique du patrimoine en exploitation de 37% au 30 septembre 2016 voir section 3.3 Gestion locative du rapport de gestion.