



**(anciennement Züblin Immobilière France)**

**Rapport Financier Annuel  
Au 31 mars 2017**

# Sommaire

- 2 Attestation de la personne physique responsable du rapport financier annuel**
- 3 Comptes annuels au 31 mars 2017**
- 26 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 mars 2017**
- 29 Comptes consolidés au 31 mars 2017**
- 65 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2017**
- 68 Rapport de Gestion**
- 132 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion**

# Attestation de la personne physique du rapport financier annuel

## Responsable du rapport financier annuel

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 Annuel au 31 mars 2017 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 annuel d'activité présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les douze mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes annuels, des principaux risques et incertitudes pour les douze mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 31 juillet 2017  
Le Directeur général  
Pierre Essig

# **Officiis Properties**

**SA au capital de 26 531 073,80 €  
52 B rue de la Bienfaisance  
75 008 PARIS**

---

**Comptes annuels au 31 mars 2017**

ACTIF		Exercice N 31/03/2017			Exercice N-1	Ecart N/N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISE	<b>Immobilisations incorporelles</b>						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	3 354	3 354	-			
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	<b>Immobilisations corporelles</b>						
	Terrains	64 394 692	16 044 481	48 350 211	41 454 003	6 896 208	16,64%
	Constructions	119 167 478	62 919 726	56 247 753	69 332 518	- 13 084 765	-18,87%
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	272 342	121 821	150 521	169 749	- 19 228	-11,33%
	Immobilisations en cours	1 249		1 249	1 249	-	0,00%
Avances et acomptes							
<b>Immobilisations Financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	61 845 942	49 620 131	12 225 811	-	12 225 811	NS	
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts	69 210 082		69 210 082	62 641 456	6 568 626	10,49%	
Autres immobilisations financières	91 946		91 946	76 282	15 664	20,53%	
<b>Total II</b>	<b>314 987 087</b>	<b>128 709 513</b>	<b>186 277 573</b>	<b>173 675 258</b>	<b>12 602 316</b>	<b>7,26%</b>	
ACTIF CIRCUIANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnement						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	<b>Créances (3)</b>						
	Clients et comptes rattachés	562 436	10 173	552 263	305 145	247 118	80,98%
	Autres créances	36 207 020		36 207 020	25 588 849	10 618 171	41,50%
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	5 602 183		5 602 183	1 691 830	3 910 353	231,13%	
Charges constatées d'avance (3)	836 654		836 654	635 214	201 440	31,71%	
<b>Total III</b>	<b>43 208 294</b>	<b>10 173</b>	<b>43 198 121</b>	<b>28 221 038</b>	<b>14 977 083</b>	<b>53,07%</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	1 679 480		1 679 480	1 537 829	141 651	9,21%
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
<b>Total GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>359 874 861</b>	<b>128 719 686</b>	<b>231 155 175</b>	<b>203 434 124</b>	<b>27 721 051</b>	<b>13,63%</b>	

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

69 302 028

62 732 583

(3) dont à plus d'un an

31 752 733

-

PASSIF		Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
				Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (dont versé : 26 531 074)	26 531 074	26 531 074	-	0,00%
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	70 000	70 000	-	0,00%
	Ecarts de réévaluation				
	<b>Réserves</b>				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles	111 759	111 759		
	Réserves réglementées	919 306	901 878	17 428	1,93%
	Autres réserves				
	Report à Nouveau	- 58 643 748	- 44 464 672	- 14 179 076	-31,89%
	<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 749 880</b>	<b>- 14 179 076</b>	<b>19 928 956</b>	<b>140,55%</b>
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>TOTAL I</b>	<b>- 25 261 730</b>	<b>- 31 029 038</b>	<b>5 767 308</b>	<b>18,59%</b>	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
<b>TOTAL II</b>					
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques	127 823	127 823	-	
	Provisions pour charges				
	<b>TOTAL III</b>	<b>127 823</b>	<b>127 823</b>	<b>-</b>	
<b>DETTES (1)</b>	<b>Dettes financières</b>				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires	61 290 186	58 683 432	2 606 755	4,44%
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	62 718 403	62 724 306	- 5 903	-0,01%
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	129 750 928	111 170 264	18 580 664	16,71%
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	<b>Dettes d'exploitation</b>				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	434 881	735 647	- 300 766	-40,88%
	Dettes fiscales et sociales	544 142	384 524	159 618	41,51%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		68 682	- 68 682	-100,00%	
Autres dettes	1 536 459	568 486	967 973	170,27%	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)	14 083		14 083	NS
	<b>Total IV</b>	<b>256 289 081</b>	<b>234 335 339</b>	<b>21 953 742</b>	<b>9,37%</b>
	Ecarts de conversion passif (V)				
<b>Total GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>231 155 175</b>	<b>203 434 124</b>	<b>27 721 051</b>	<b>13,63%</b>	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an      40 176 776      114 257 011

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2017	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 334 422	6 589 929	744 493	11,30%
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	<b>7 334 422</b>	<b>6 589 929</b>	<b>744 493</b>	<b>11,30%</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	7 541 960	7 509 266	32 694	0,44%
Autres produits	- 174	7	- 180	NS
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>14 876 209</b>	<b>14 099 202</b>	<b>777 007</b>	<b>5,51%</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *	4 575 720	5 599 815	- 1 024 095	-18,29%
Impôts, taxes et versements assimilés	762 948	902 379	- 139 432	-15,45%
Salaires et traitements	236 597	147 941	88 656	
Charges sociales	106 237	111 434	- 5 197	-4,66%
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations, dotations aux amortissements	3 932 111	3 643 139	288 973	7,93%
- Sur actif circulant, dotations aux dépréciations	9 194 173	1	9 194 172	NS
- Sur immobilisations, dotations aux dépréciations		10 173	- 10 173	-100,00%
Dotations aux provisions				
Autres charges	95 902	76 710	19 192	25,02%
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>18 903 687</b>	<b>10 491 591</b>	<b>8 412 096</b>	<b>80,18%</b>
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>- 4 027 478</b>	<b>3 607 611</b>	<b>- 7 635 089</b>	<b>211,64%</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N 31/03/2016	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
			Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	6 506 488	870 558	5 635 930	647,39%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		361 751	- 361 751	-100,00%
Différences positives de change	25 231		25 231	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>6 531 719</b>	<b>1 232 309</b>	<b>5 299 411</b>	<b>430,04%</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	10 753 197	46 425 754	- 35 672 556	-76,84%
Intérêts et charges assimilées (4)	13 371 531	9 460 252	3 911 280	41,34%
Différence négative de change	327	865 686	- 865 359	-99,96%
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL VI</b>	<b>24 125 055</b>	<b>56 751 691</b>	<b>- 32 626 636</b>	<b>-57,49%</b>
<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>- 17 593 336</b>	<b>- 55 519 382</b>	<b>37 926 046</b>	<b>68,31%</b>
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>- 13 985 725</b>	<b>- 70 142 907</b>	<b>56 157 182</b>	<b>80,06%</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5 378		5 378	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	30 092	32 173 999	- 32 143 907	-99,91%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	959 455		959 455	
<b>TOTAL VII</b>	<b>994 925</b>	<b>32 173 999</b>	<b>- 31 179 075</b>	<b>-96,91%</b>
<b>Charges exceptionnels</b>				
Charges exceptionnels sur opérations de gestion	34 420	100 750	- 66 330	-65,84%
Charges exceptionnels sur opérations en capital	66 578	27 436 319	- 27 369 741	-99,76%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 087 278		1 087 278	
<b>TOTAL VIII</b>	<b>1 188 276</b>	<b>27 537 069</b>	<b>- 26 348 794</b>	<b>-95,68%</b>
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>- 193 351</b>	<b>4 636 930</b>	<b>- 4 830 281</b>	<b>104,17%</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>21 625 846</b>	<b>41 666 641</b>	<b>- 20 040 795</b>	<b>-48,10%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>35 804 922</b>	<b>107 172 618</b>	<b>- 71 367 696</b>	<b>-66,59%</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>- 14 179 076</b>	<b>- 65 505 977</b>	<b>51 326 901</b>	<b>-78,35%</b>

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées 6 506 488 869 204

(4) Dont charges concernant les entreprises liées 2 807 398

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels d'Officiis Properties (la "**Société**"), anciennement dénommée Züblin Immobilière France SA.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 231.155.175 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 7.334.422 € et dégageant un bénéfice de 5.749.880 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017.

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

---

L'exercice clos au 31 mars 2017 a été marqué principalement par les faits suivants :

### 1.1 Gestion locative

#### *Immeuble Imagine*

Durant l'exercice 2016/2017, 5 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Imagine. Ils représentent globalement une surface locative d'environ 1.894 m<sup>2</sup> et un revenu locatif annuel de 861 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 410 €/m<sup>2</sup>. 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 Salengro*

Le 19 décembre 2016, la Société a signé avec la Ville de Marseille un bail civil d'une durée ferme de 10 ans qui a pris effet à l'expiration du précédent bail, le 17 décembre 2016. Il porte sur la totalité de l'immeuble Salengro (sis 36-40 rue Roger Salengro 13003 Marseille), pour un loyer annuel initial de 1 M€ et une franchise de loyer initiale de 5 mois.

Dans sa séance du 23 mars 2017, le conseil d'administration a décidé d'engager l'arbitrage de l'immeuble Salengro à Marseille. A cette fin, il a donné mandat à Scaprim Asset Management pour organiser avec le concours d'un ou plusieurs agents immobiliers un processus de vente compétitif.

### 1.2 Emprunts non-bancaires

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 04 février 2015, entre Züblin Immobilien Holding AG et la Société 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 31 mars 2017.

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

La Société a effectué le 17 janvier 2017 un premier tirage sur cette avance d'actionnaire pour un montant de 4,5 M€.

### **1.3 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.

### **1.4 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 29 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.

## **2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION**

---

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

### **2.1 Principes comptables**

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

Compte tenu du soutien financier de la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l., confirmé par une lettre de confort adressée à la Société (cf. 6.3 Soutien financier de TTC1), les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de la continuité d'exploitation.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

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

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

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

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

### **2.2 Permanence des méthodes :**

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

### **2.3 Méthodes d'évaluation**

#### ***2.3.1 Immobilisations incorporelles***

Les immobilisations incorporelles sont constituées de logiciels informatiques amortis de façon linéaire sur 12 mois.

#### ***2.3.2 Immobilisations corporelles***

##### Evaluation

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), la Société ayant fait antérieurement le choix d'incorporation des frais d'acquisitions aux coûts de l'actif.

##### Amortissement

Depuis le 1 avril 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, les immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode des composants.

La Société a retenu la méthode prospective, c'est-à-dire en amortissant les composants sur leur durée de vie résiduelle. Les composants sont amortis selon le mode linéaire. En application de la répartition par composants du bâtiment définie préalablement par un expert immobilier, les durées d'amortissement sont les suivantes.

Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Gros œuvres	60 ans
Façade et toiture	25 à 30 ans
Installations techniques	25 ans
Climatisation	20 ans
Agencements	10 à 15 ans
Voiries, Réseaux Divers	25 ans

### Sortie

Les sorties d'immobilisations se font sur la base du coût de l'entrée actualisé, grâce à l'indice du coût de la construction.

Dans le cas où le montant de sorties pour un immeuble serait supérieur à l'à-nouveau du composant, la sortie serait limitée au montant de l'à-nouveau.

### Valorisation des actifs

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

### **2.3.3 Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont composées comme suit :

#### Titres de participations

Les titres de participations sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport y compris les frais accessoires. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais liés à l'acquisition. Conformément au règlement CRC 2004-06, la société a choisi d'activer ces frais.

Les titres de participations chez Officiis Properties se décomposent de la façon suivante :

- Officiis Properties Paris Ouest 1 : 61.346 K€ dont 677 K€ relatifs aux frais d'acquisition
- Officiis Properties Asset Management : 500 K€, sans frais d'acquisition.

A la clôture, la valeur nette comptable des titres est comparée à l'actif net réévalué des plus ou moins-values latentes des actifs détenus par la Société. Si cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

#### Actions Propres et contrat de liquidité

Depuis le 11 juin 2012, la Société a confié à Natixis la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. A la clôture, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 30.469 actions Officiis Properties et 64.879,38 €.

#### Dépôts de garantie versés

Les dépôts de garantie versés s'élèvent à 1 K€.

### **2.3.4 Emprunts bancaires obligations convertibles en actions et obligations remboursables par actions**

Les emprunts bancaires, les obligations convertibles en actions et les obligations remboursables en actions sont enregistrés pour leur valeur nominale.

Toutefois, conformément à l'option qui lui est offerte par l'article 531-3 du PCG, la Société a opté pour la répartition des frais d'émission des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire convertible en actions et de l'emprunt Obligataire Remboursable par Actions.

Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires souscrits durant le précédent exercice (2015/2016) ont été activés au cours dudit exercice pour un montant global de 1.593.786 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

Les frais d'émissions de l'emprunt convertible en actions de la société souscrit durant le précédent exercice (2015/2016) ont été activés au cours dudit exercice pour un montant global de 115.880 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans.

Les frais d'émission de l'emprunt obligataire remboursable en actions ont été activés au cours de l'exercice 2007/2008 pour un montant global de 417.972 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 10 ans.

### **2.3.5 Créances clients et autres créances d'exploitation**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. A la clôture, une dépréciation est constituée lorsqu'apparaît une perte probable liée à un risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

### **2.3.6 Créances et dettes en monnaies étrangères**

Les opérations en devises sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction, ou au taux de couverture qui leur est affecté le cas échéant.

En fin d'exercice, les actifs et passifs non couverts exprimés en devises sont convertis au cours de clôture.

Une provision pour risque de change est comptabilisée lorsque la position globale de change, déterminée devise par devise, présente une perte latente.

### **2.3.7 Provisions pour risques et charges**

Conformément au CRC 2000-06, une provision est enregistrée pour couvrir les risques et charges probables mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant seront incertains.

### **2.3.8 Emprunts et dettes financières diverses**

Les emprunts et dettes financières diverses s'élèvent à 129.751 K€ et se décomposent de la manière suivant :

- Dépôts de garantie versés par les locataires à hauteur de 975 K€ ;
- Dette financière auprès de TTC1 à hauteur de 115.832 K€ en principal et 8.198 K€ en intérêts courus ;
- Dette financière auprès de REOF à hauteur de 4.500 K€ en principal et 246 K€ en intérêts et commissions courus

### 3. NOTES ET COMMENTAIRES

#### 3.1 Notes sur le bilan

##### NOTE 1 - Immobilisations

Nature des immobilisations	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 354			3 354
Terrains	64 394 692			64 394 692
Constructions	119 224 713		57 234	119 167 479
Installations techniques, matériel et outillage industriels	165 027			165 027
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	105 753	1 562		107 315
Immobilisations corporelles en cours	1 249			1 249
Autres participations	61 845 942			61 845 942
Prêts, autres immobilisations financières	62 732 583	6 569 446		69 302 029
<b>Total BRUT</b>	<b>308 473 313</b>	<b>6 571 008</b>	<b>57 234</b>	<b>314 987 087</b>

##### NOTE 2 - Amortissements

Nature des amortissements	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	3 354			3 354
Construction sur sol propre	32 831 567	4 651 213		37 482 780
Installation générales agencements	14 679	16 511	0	31 190
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	86 352	4 279	0	90 631
Provisions pour dépréciation				
<b>Total amortissements</b>	<b>32 935 952</b>	<b>4 672 003</b>	<b>0</b>	<b>37 607 955</b>

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Construction sur sol propre	4 651 213			
Installation techniques matériel outillage industriel	16 511			
Matériel de bureau informatique mobilier	4 279			
<b>Total amortissements</b>	<b>4 672 003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Montant de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 537 829	539 411	397 760	1 679 480
<b>Total amortissements</b>	<b>1 537 829</b>	<b>539 411</b>	<b>397 760</b>	<b>1 679 480</b>

**NOTE 3 - Provisions**

Provisions pour risques et charges	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Provisions pour litiges	127 823			127 823
<b>Total</b>	<b>127 823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127 823</b>

Provisions pour dépréciations	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Sur immobilisations corporelles	40 001 317	9 194 173	7 714 063	41 481 427
Sur titres de participations	61 845 942		12 225 811	49 620 131
Sur les comptes courants	7 418 312		7 418 312	0
Autres dépréciations	14 845		14 845	0
Clients douteux	10 173			10 173
<b>Total provisions</b>	<b>109 290 589</b>	<b>9 194 173</b>	<b>27 373 031</b>	<b>91 111 731</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		9 194 173	15 132 375	
financières		0	12 240 656	

**NOTE 4 - Etat des échéances des créances**

Etat des Créances	Échéances		
	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	69 210 082	69 210 082	
Autres immobilisations financières	91946	91946	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs avances et acomptes	110 494	110 494	
Créances clients	552 263	552 263	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Taxe sur la valeur ajoutée	272 951	272 951	
Groupe & associés	33 281 495	1528 763	31752 733
Débiteurs divers	2 542 080	2 542 080	
Charges constatées d'avance	836 654	836 654	
<b>Totaux</b>	<b>106 897 965</b>	<b>75 145 233</b>	<b>31 752 733</b>
Montant des prêts accordés au cours de l'exercice	9 200 000		
Montant des remboursements obtenus au cours de l'exercice			

**NOTE 5 - Etat des échéances des autres dettes**

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	61 290 186	37 411 815	23 878 371	
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	62 718 403	218 403	62 500 000	
Emprunts et dettes financières diverses	129 750 928	16 993	129 416 856	317 079
Fournisseurs et comptes rattachés	434 881	434 881		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	38 420	38 420		
Taxe sur la valeur ajoutée	216 396	216 396		
Autres impôts taxes et assimilés	289 326	289 326		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe & associés				
Autres dettes	1 536 459	1 536 459		
Produits constatés d'avance	14 083	14 083		
<b>Totaux</b>	<b>256 289 082</b>	<b>40 176 776</b>	<b>215 795 227</b>	<b>317 079</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	5 076 277,00			
Emprunts remboursés au cours d'exercice	-			

***Emprunt obligataire convertible :***

L'emprunt se compose de 2.500 ORA, chaque ORA est remboursable contre 1.062,50 nouvelles actions ordinaires.

**NOTE 6 - Capital social**

	En début d'exercice	Reduction de capita d'actions	Emissions d'actions	Prime d'émission d'action	En fin d'exercice
Nombre d'actions	17 227 970				17 227 970
Capital en euros	26 531 074				26 531 074

A la clôture de l'exercice, le capital social est composé de 17.227.970 actions d'une valeur nominale de 1,54€, d'où un capital social de 26.531.074 €.

**NOTE 7 – Variation des capitaux propres**

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Capital social	26 531 073			26 531 073
Prime d'émission d'action				
Bons de souscription d'action	70 000			70 000
Réserve légale	111 759			111 759
Réserve indisponible ORA	901 878	17 428		919 306
Autres réserves				
Report à nouveau	-44 464 672		14 179 076	-58 643 748
Résultat de l'exercice	-14 179 076	14 179 076	-5 749 880	5 749 880
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>Totaux</b>	<b>-31 029 038</b>	<b>14 196 504</b>	<b>8 429 196</b>	<b>-25 261 730</b>

**NOTE 8 - Produits à recevoir**

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur immobilisations financières	6 568 626	5 791 319
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés	522 332	252 037
Etat, produits à recevoir		
Organismes sociaux, produits à recevoir		
Débiteurs divers, produits à recevoir	1 528 763	824 131
Intérêts courus sur disponibilités		
<b>Totaux</b>	<b>8 619 721</b>	<b>6 867 487</b>

**NOTE 9 - Charges à payer**

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Autre emprunts obligataires	1 761 478	1 649 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	218 403	224 306
Emprunts et dettes financières diverses	8 327 806	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	351 030	612 036
Clients, avoirs à émettre	79 252	
Dettes fiscales et sociales	289 326	284 026
Créditeurs divers	72 592	
Autres dettes	164 233	139 058
<b>Totaux</b>	<b>11 264 120</b>	<b>2 908 426</b>

**NOTE 10 - Charges constatées d'avance**

Nature des charges constatées d'avance	Exploitation
Charges d'exploitation	836 654
<b>Totaux</b>	<b>836 654</b>

**NOTE 11 - Produits constatés d'avance**

Nature des produits constatés d'avance	Exploitation
Produits d'exploitation	14 083
<b>Totaux</b>	<b>14 083</b>

**NOTE 12 – Charges à répartir sur plusieurs exercices**

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	1679 480	20%

Les frais d'émissions liés aux emprunts bancaires souscrits ont été activés pour un montant global de 1.593.786 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans. Leur solde net au 31 mars 2017 est de 1.063 K€. Au cours de l'exercice 2016/2017, les frais d'émission de l'emprunt de TTC1 ont été étalés pour un montant de 602 604 €. A la clôture de l'exercice ils représentent 525 K€. Le solde du compte de 92 K€ correspond à la fraction activée et non encore amortie des frais d'émission (i) de l'obligation convertible en actions de la Société (77 K€) et (ii) de l'obligation remboursable en actions de la Société (15 K€).

**NOTE 13 – Eléments relevant de plusieurs postes du bilan**

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations	61 845 942		
Dépréciation des participations	-49 620 131		
Prêts	69 210 082		
Clients, factures à émettre	0		
Autres créances	0		
Charges constatées d'avance	0		
Emprunts et dettes financières diverses			
Fournisseurs, factures non parvenues	0		

Les comptes de l'exercice font apparaître au passif du bilan de la Société (i) un emprunt non-bancaire souscrit auprès de TTC1 d'un montant de 115.831.634 € en principal et 8.198.306 € en intérêts courus, (ii) un prêt de l'actionnaire REOF de 4.500.00 € en principal et 245.833 € en intérêts et commissions courus, (iii) un emprunt obligataire convertible en actions de la Société d'un montant de 22.594.508 € en principal et intérêts capitalisés et 1.283.863 € en intérêts courus. Cette obligation convertible a été entièrement souscrite par TTC1. L'actionnaire REOF détient également la totalité des obligations remboursables en actions de la Société (35.500.000 € en principal, 2.831.121 € en intérêts capitalisés, intérêts courus et réserve disponible à l'échéance de ladite obligation).

La Société et TwentyTwo Credit I n'ont aucun lien capitalistique, ni ne font partie d'un même groupe mais elles ont un administrateur commun.

**3.2 Notes sur le compte de résultat****NOTE 14 - Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Répartition par secteur géographique	France
Paris ouest	6 269 840
Marseille	1 064 582
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 334 422</b>

**NOTE 15 – Effectif moyen**

Aucun salarié.

Pour mémoire, la Société supporte la rémunération du mandat social du directeur général et les charges sociales y afférentes depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

**NOTE 16 – Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

	Charges financières	Produits financiers
Total	17 736 144	27 448 602
dont entreprises liées	15 798 886	27 425 130

Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2017, la Société a perçu un montant de 7.781.007 € de produits financiers constitués par les intérêts sur le prêt et les avances consentis à sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1.

La société a constaté en charge des intérêts sur :

- Les prêts consentis par TTC1 pour 13.021.439 € ;
- Les prêts consentis par REOF pour 129.500 € ;
- Les obligations remboursables en actions de la Société détenues par REOF pour 750.882 € ;
- Les obligations convertibles en actions de la Société détenues par TTC1 pour 1.873.889 €.

**NOTE 17 – Dettes garanties par des sûretés réelles**

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	62 500 000
Total	62 500 000

**NOTE 18 – Régime fiscal**

La société a opté en 2006 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au titre de cette option la société s'est engagée à tenir les obligations suivantes en termes de distribution de dividendes :

- Obligation de distribution minimale de 95% des résultats réalisés dans le cadre de la location d'immeubles ;
- Obligation de distribution de 100% des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- Obligation de distribution minimale de 60% des plus-values de cessions réalisées dans un délai de deux ans.

**NOTE 19 – Produits et charges exceptionnels**

<b>Produits exceptionnels</b>	<b>Montant</b>
Reprises sur provisions	817 855
Produits sur actions propres	819
Produits sur exercices antérieurs	34 009
<b>Totaux</b>	<b>852 683</b>

<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>Montant</b>
Autres charges exceptionnelles	
Valeur comptable d'éléments d'actifs cédés	-31 763
Pénalité	1 692
Amortissement exceptionnel	817 855
Provisions pour risques et charges	
Mali sur actions propres	
<b>Totaux</b>	<b>787 784</b>

**NOTE 20 – Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 78.802 €. Il se décompose comme suit entre les cabinets EY, Aurealys et FCN (ancien commissaire aux comptes).

<b>EY</b>	<b>FCN</b>	<b>Aurealys</b>
48 372	700	29 730

**NOTE 21 – Liste des filiales et participations**

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
Filiales détenues à + de 50%										
- Officiis Properties Paris Ouest 1	35 404 406	-55 296 455	100	61 345 942	11 725 811			1 136 308	-13 259 704	
- Officiis Properties Asset Management	500 000	-365 021	100	500 000	0			300	-30 204	0
Filiales détenues entre 10% et 50%										

Les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date 31/03/2017 pour la SAS Officiis Properties Paris Ouest et la SAS Officiis Properties Asset Management.

## 4. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS ET DE GARANTIE

### 4.1 Engagements au titre des emprunts bancaires

Au titre de son financement bancaire des actifs immobiliers, la Société a accordé des sûretés hypothécaires au profit de la banque HELABA.

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

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

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

Ont été donnés en garantie, au profit de la banque sous la forme d'un nantissement, les titres 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 de la banque prêteuse.

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

Dans le cadre de l'emprunt hypothécaire contracté, la Société a pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information de la banque prêteuse et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doit respecter la Société au titre de ces engagements.

Ratios financiers applicables au Prêt Helaba	Dès 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 > à 150 %	= ou > à 250%
Rendement (2)			= ou > à 5%	= ou > à 8%

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1000m2 sont conclus pour une durée ferme minimum de 6 ans

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

#### Remboursements obligatoires :

En cas de cession d'actif financé par Helaba et tant que le pourcentage de location des immeubles est inférieur à 70 %, la Société s'est engagée à rembourser le crédit à hauteur maximum de 100% du produit net de cession (d'un minimum de 130% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé).

Une fois que les conditions locatives minimum sont atteintes, le remboursement obligatoire du crédit doit être effectué à hauteur de 115% du montant de crédit alloué à l'immeuble cédé.

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

Au 31 mars 2017, la Société respecte tous les engagements pris aux termes de l'emprunt bancaire Helaba.

#### 4.2 Engagements locatifs reçus

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 31 mars 2017, 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	
2017/2018	7 793	28%	7 453	15%	1 409
2018/2019	5 135	19%	7 391	15%	127
2019/2020	3 785	14%	7 270	15%	83
2020/2021	2 205	8%	6 781	14%	124
2021/2022	1 859	7%	4 813	10%	124
2022/2023	1 716	6%	4 108	8%	2
2023/2024	1 716	6%	3 900	8%	0
2024/2025	1 554	6%	3 013	6%	0
2025+	1 801	7%	3 969	8%	0
	27 563	100%	48 699	100%	1 869

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2017 à 328 K€.

## **5. INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES**

---

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

### **5.1 Contrat de prêt avec Züblin Immobilière Paris Ouest 1**

La Société a mis en place 10 contrats de prêt avec la SAS Officiis Properties Paris Ouest 1 depuis le 29 octobre 2014 pour un montant notionnel global de 31.245 K€ au 31 mars 2017. Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

- Les intérêts sont calculés sur le nombre exact de jours écoulés sur la base d'une année de 365 jours à un taux de 4,5%. Ils sont exigibles une fois l'an ;
- Les intérêts devenus exigibles sont capitalisés après une année, s'ils n'ont pas été payés.

Au 31 mars 2017, le montant cumulé des intérêts capitalisés sur ces prêts est de 507,7 K€ et celui des intérêts courus est de 1.529 K€

### **5.2 Emprunt participatif avec Züblin Immobilière Paris Ouest 1**

En date du 24 avril 2012, Officiis Properties Paris Ouest 1 a contracté un emprunt auprès de la société Züblin Immobilien Holding AG (contrat amendé le 14 décembre 2012 puis le 7 mai 2013) afin d'assurer le financement de la rénovation de l'immeuble Newtime.

Cet emprunt a été repris par la Société en date du 2 février 2015. Il a été tiré au fur et à mesure des besoins en financement de ladite rénovation, et il présente les caractéristiques suivantes :

- Rémunération de 11 % ;
- Les intérêts d'emprunt participatifs sont capitalisés tous les trimestres au bout de 12 mois ;
- Echéance de l'emprunt 15 juillet 2017 ;
- Participation du prêteur à une éventuelle plus-value sur l'immeuble. Le pourcentage de participation est fonction des contributions financières initiales respectives de Züblin Immobilien Holding AG et du groupe Officiis Properties à l'ensemble du projet de rénovation de l'immeuble Newtime.

Une enveloppe de 48 M€ a été initialement mise à disposition d'Officiis Properties Paris Ouest 1, elle a été entièrement utilisée. L'encours de ce prêt au 31 mars 2017 est de 62,6 M€ y compris les intérêts capitalisés, les intérêts courus sont de 6,6 M€.

### **5.3 Contrat d'asset management avec Scaprim Asset Management**

A compter du 1er août 2015, dans le cadre de l'arrivée du nouvel investisseur, la gestion des actifs immobiliers de la Société a été confiée à Scaprim Asset Management, filiale du groupe Scaprim Services, opérateur immobilier français du groupe TwentyTwo Real Estate, ayant agi en tant que conseil de Real Estate Opportunities Fund 1 qui détient REOF Holding S.à.r.l.

Le contrat prévoit une rémunération annuelle équivalente à 0,4% de la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement, et 215 K€ (HT) au titre de l'assistance à la gestion administrative et financière (voir également § 6.4. Evènements postérieurs à la clôture).

### **5.4 Contrat de gestion locative et technique avec Scaprim Property Management**

A compter du 1er septembre 2015 (immeubles de la région parisienne) et du 1er janvier 2016 (immeuble de Marseille), la gestion locative et technique des actifs immobiliers de la Société a été confiée à Scaprim Property Management, filiale du groupe Scaprim Services, pour une rémunération annuelle de 162 K€ (HT).

### **5.5 Convention de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative avec Scaprim Reim**

Voir § 6.4. Evènements postérieurs à la clôture

**5.6 Relation avec la société TwentyTwo Credit 1, S.à.r.l.**

Comme indiqué précédemment la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l détient le prêt non-bancaire contracté par la Société (115,8 M€ en principal au 31.03.17) 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.

**5.7 Relation avec la société REOF Holding, S.à.r.l.**

La société REOF Holding S.à.r.l détient 50,1% du capital et des droits de vote de la Société. Elle a consenti un prêt d'actionnaire de 9,5 M€ à la Société, dont 4,5 M€ ont été tirés au 31 mars 2017. Cette société détient également l'intégralité des obligations remboursables en actions de la Société qui arriveront à échéance le 7 août 2017. Cette société est indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny qui est administrateur de la Société.

## **6. AUTRES INFORMATIONS**

---

### **6.1 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 Züblin Immobilière France devant le tribunal de commerce de Nanterre concernant un litige portant sur un montant de 191 K€ TTC. La Société a contesté le bien-fondé de la demande de BLI. Une provision d'un montant de 115 K€ a été constatée dans les comptes du 31 mars 2017. Une expertise diligentée par le Tribunal de Commerce de Nanterre est en cours.

### **6.2 Rémunération des administrateurs**

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 7 juillet 2016 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil d'administration à la somme maximale de 60.000 € au titre de l'exercice clos au 31 mars 2017.

Au titre de la période du 1er avril 2016 au 31 mars 2017, le montant des jetons de présence bruts comptabilisés en charge de l'exercice s'est élevé à 94.026 €, correspondant à un montant net dus et/ou versés aux administrateurs de 58.000 €.

### **6.3 Soutien financier de TTC1**

En date du 4 mai 2016, la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l. a confirmé son soutien financier à la Société pour une période d'au moins 12 mois. Ce soutien financier comprend notamment la couverture des besoins financiers supplémentaires liés à l'exploitation et à la commercialisation des immeubles qui ne seraient pas couverts par les tirages sur le compte de réserve de trésorerie Helaba, et sur les travaux d'investissement engagés par la Société à la date du 31 mars 2016.

Ce soutien financier s'est manifesté par l'extension de la maturité du prêt non-bancaire consenti par TTC1 (cf. § 1.2)

### **6.4 Evènements postérieurs à la clôture**

En date du 04 mai 2017 la Société a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM avec effet rétroactif au 1er mai 2017. La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, intégrée au groupe SCAPRIM, qui dispose des compétences et des moyens pour effectuer les missions de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative à la Société. M. Pierre ESSIG en est le président, et M. Philippe COUTURIER en est le président du conseil de surveillance. A compter de la date d'effet de cette convention, M. Pierre ESSIG continuera d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière. A la même date, la Société et SCAPRIM Asset Management ont signé un avenant au mandat de gestion d'actifs (cf. §5.3 page 21) aux termes duquel la mission de gestion financière et administrative et sa rémunération de 250 K€ HT ont été résiliés.

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

## **Officiis Properties**

**(Anciennement Züblin Immobilière France S.A.)**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

**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.)

Exercice clos le 31 mars 2017

#### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2017, sur :

le contrôle des comptes annuels de la société Officiis Properties, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

la justification de nos appréciations ;

les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans le paragraphe « Immobilisations corporelles » du sous-chapitre 2.3 « Méthodes d'évaluation » de l'annexe, le patrimoine immobilier de votre société a fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les hypothèses et la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à vérifier que les dépréciations ont été ajustées au regard des expertises externes réalisées.

Les titres de participation sont évalués comme cela est décrit dans le paragraphe « Immobilisations financières » du sous-chapitre 2.3 « Méthodes d'évaluation » de l'annexe. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur de l'actif net réévalué de ses filiales. Nous avons ainsi procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 31 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS

Aymeric Jane

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Philippe Bertin

# **Officiis Properties**

(anciennement Züblin Immobilière France)

**SA au capital de 26 531 073,80 €**

**52B rue de la Bienfaisance**

**75008 Paris**

---

**Comptes consolidés au 31 mars 2017**

## ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31.03.2017	31.03.2016
Revenus locatifs	1	8 364	6 465
Charges du foncier		-394	-1 649
Charges locatives non récupérées		-1 948	-2 630
Charges sur immeubles		-86	-346
<b>Loyers nets</b>		<b>5 935</b>	<b>1 840</b>
Frais de structure		-2 104	-3 224
Frais de personnel		-437	-916
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>-2 541</b>	<b>-4 140</b>
Produit de cession des immeubles de placement	3	0	0
VNC des immeubles cédés	3	0	0
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	3	43 796	7 903
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	3	-10 090	0
Ajustement des actifs disponibles à la vente	3	3 000	0
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>36 706</b>	<b>7 903</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>40 101</b>	<b>5 604</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	0	6
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	2	0	1 031
Intérêts et charges assimilées	2	-18 950	-20 382
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-18 950</b>	<b>-19 345</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0
Impôts différés		0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Résultat par actions

	31.03.2017	31.03.2016
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé (en K€)</b>	<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
Nombre d'actions moyen (actions potentielles* dilutives comprises) sur la période (actions propres déduites)	33 364 950	26 352 074
Résultat net dilué et pondéré par action (en €)	0,63	-0,52
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture (actions propres déduites)	33 376 109	33 353 791
Résultat net dilué par action (en €)	0,63	-0,41
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture	33 406 578	33 406 578
Résultat net par action (en €)	0,63	-0,41

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31.03.2017 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>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
<b>Résultat net</b>	<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture dans une couverture de flux de trésorerie	1 099	-196
<b>Éléments reclassables ultérieurement en résultat</b>	<b>1 099</b>	<b>-196</b>
Recyclage au résultat des variations de juste valeur différées en capitaux propres	0	0
<b>Éléments non reclassables ultérieurement en résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>1 099</b>	<b>-196</b>
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	0	0
<b>Résultat global total</b>	<b>22 250</b>	<b>-13 937</b>
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	22 250	-13 937

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Actifs corporels		42	49
Immeubles de placement	3	288 600	261 900
Autres actifs non courants	4	76	2 532
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>288 718</b>	<b>264 480</b>
Actifs disponibles à la vente		17 400	0
Créances clients	5	2 021	1 360
Autres créances	6	4 136	8 391
Charges constatées d'avance	7	446	220
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	7 145	2 447
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>31 147</b>	<b>12 419</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>319 865</b>	<b>276 899</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Capital		26 484	26 450
Primes d'émission		0	0
Obligations remboursables en actions	9	29 558	29 558
Obligations convertibles en actions	9	2 786	2 786
Réserves consolidées		-50 800	-37 045
Couverture de flux de trésorerie futurs		-2 649	-3 749
Résultat consolidé		21 151	-13 741
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>		<b>26 529</b>	<b>4 259</b>
Intérêts minoritaires			0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>26 529</b>	<b>4 259</b>
Dettes bancaires	10	130 630	130 287
Autres dettes financières	11	141 565	22 549
Instruments financiers	12	2 649	3 749
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>274 844</b>	<b>156 585</b>
Provisions	15	128	128
Part courante des dettes bancaires	10	482	485
Part courante des autres dettes financières	11	11 795	110 704
Part courante des instruments financiers	12	0	0
Avances et acomptes	5	1 500	517
Dettes fournisseurs	13	2 183	1 781
Dettes fiscales et sociales	14	2 186	2 337
Autres dettes	15	205	105
Produits constatés d'avance		14	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>18 492</b>	<b>116 056</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>319 865</b>	<b>276 899</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31.03.2017	31.03.2016
Résultat net des sociétés		21 151	-13 741
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3	-33 706	-7 903
Ajustement des actifs disponibles à la vente		-3 000	
Résultat de cession des immeubles de placement	3	0	
Autres produits et charges		-4 359	-3 744
Coût de l'endettement financier net	2	18 950	19 345
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>-964</b>	<b>-6 043</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		755	459
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE</b>		<b>-209</b>	<b>-5 584</b>
Acquisitions d'immobilisations		-3 026	-1 517
Acquisitions d'immobilisations du siège		-2	0
Variation des dettes sur immobilisations		0	0
Cession d'immeubles de placement		0	0
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-3 027</b>	<b>-1 517</b>
Augmentation de capital		0	11 523
Souscription d'emprunts auprès d'un propriétaire de la société Mère		0	4 100
Souscription d'emprunts non-bancaires		4 500	2 300
Souscription d'un emprunts obligataire convertible en actions		0	20 824
Souscription d'emprunts bancaires			132 200
Remboursements d'emprunts bancaires		0	-146 758
Remboursements d'emprunts obligataires		0	
Frais divers décaissés sur opérations de financement		-81	-2 291
Remboursement des dépôts locataires		0	-108
Augmentation des dépôts locataires		378	305
Intérêts financiers nets versés		-3 304	-8 855
Intérêts financiers nets reçus			6
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>1 493</b>	<b>13 247</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-1 743</b>	<b>6 146</b>
Trésorerie à la clôture (Bilan)	8	7 145	2 447
Trésorerie à la clôture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 2,2 M€ au 31.03.17)		9 324	11 067
Trésorerie à l'ouverture (Bilan)	8	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
<b>Variation de trésorerie de la période</b>		<b>-1 743</b>	<b>6 146</b>

Au cours de l'exercice 2016/2017, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 1,7 M€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 9,3 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
<b>Capitaux propres au 31.03.15</b>	<b>16 962</b>	<b>44 937</b>	<b>29 558</b>	-	<b>18 000</b>	-	<b>3 553</b>	<b>66 000</b>	<b>3 904</b>	<b>3 904</b>
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
<b>Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres</b>	-	-	-				<b>196</b>	<b>196</b>	-	<b>196</b>
Résultat net -part du Groupe							-	13 741	-	13 741
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	-	-	-				<b>13 741</b>	<b>13 741</b>	-	<b>13 741</b>
Augmentation de capital	11 523							11 523		11 523
Réduction de capital	2 047	44 904			46 951			-		-
Imputation des actions propres	12	33			51			30		30
Affectation du résultat					66 000		66 000	-		-
Annulation du résultat sur actions propres					47			47		47
Part capital OCA				2 786				2 786		2 786
<b>Capitaux propres au 31.03.16</b>	<b>26 450</b>	-	<b>29 558</b>	<b>2 786</b>	<b>37 045</b>	-	<b>3 749</b>	<b>13 741</b>	-	<b>4 259</b>
Part constatée par le compte de résultat										
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur							1 099			
<b>Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres</b>	-	-	-				<b>1 099</b>	<b>1 099</b>	-	<b>1 099</b>
Résultat net -part du Groupe								21 151		21 151
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	-	-	-				<b>21 151</b>	<b>21 151</b>	-	<b>21 151</b>
Imputation des actions propres	34				30			4		4
Imputation de frais d'émission								-		-
Affectation du résultat					13 741		13 741	-		-
Constitution d'une entité								-		-
Annulation du résultat sur actions propres					16			16		16
Part capital OCA								-		-
<b>Capitaux propres au 31.03.17</b>	<b>26 484</b>	-	<b>29 558</b>	<b>2 786</b>	<b>50 800</b>	-	<b>2 649</b>	<b>21 151</b>	-	<b>26 529</b>

## INFORMATION SECTORIELLE

## ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 31.03.2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	7 332	1 031	0	8 364
Charges du foncier	-319	-71	-4	-394
Charges locatives non récupérées	-1 952	-2	6	-1 948
Charges sur immeubles	-167	51	29	-86
<b>Loyers nets</b>	<b>4 895</b>	<b>1 009</b>	<b>31</b>	<b>5 935</b>
Frais de structure	0	0	-2 104	-2 104
Frais de personnel	0	0	-437	-437
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 541</b>	<b>-2 541</b>
Produit de cession des immeubles de placement	0	0	0	0
VNC des immeubles cédés	0	0	0	0
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	43 796	0	0	43 796
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-10 090			-10 090
Ajustement des actifs disponibles à la vente	0	3 000	0	3 000
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>33 706</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>36 706</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>38 601</b>	<b>4 009</b>	<b>-2 509</b>	<b>40 101</b>
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 d	0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées	-10 635	-155	-8 160	-18 950
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-10 635</b>	<b>-155</b>	<b>-8 160</b>	<b>-18 950</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>27 966</b>	<b>3 854</b>	<b>-10 669</b>	<b>21 151</b>
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Impôts différés	0	0	0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>27 966</b>	<b>3 854</b>	<b>-10 669</b>	<b>21 151</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>	<b>27 966</b>	<b>3 854</b>	<b>-10 669</b>	<b>21 151</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Au 31 mars 2017, 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 31.03.2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	1	5 007	1 459	0	6 465
Charges du foncier		-1 574	-75	0	-1 649
Charges locatives non récupérées		-2 583	-49	2	-2 630
Charges sur immeubles		-327	-2	-17	-346
<b>Loyers nets</b>		<b>522</b>	<b>1 333</b>	<b>-15</b>	<b>1 840</b>
Frais de structure		0	0	-3 224	-3 224
Frais de personnel		0	0	-916	-916
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 140</b>	<b>-4 140</b>
Produit de cession des immeubles de placement		0	0	0	0
VNC des immeubles cédés		0	0	0	0
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement		8 272	-400	32	7 903
Ajustement à la baisse des immeubles de placement		0	0	0	0
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>8 272</b>	<b>-400</b>	<b>32</b>	<b>7 903</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>8 794</b>	<b>933</b>	<b>-4 123</b>	<b>5 604</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1	0	6	6
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		-8 075	-182	-12 124	-20 382
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-8 075</b>	<b>-182</b>	<b>-11 088</b>	<b>-19 345</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>719</b>	<b>751</b>	<b>-15 211</b>	<b>-13 741</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Impôts différés		0	0	0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>719</b>	<b>751</b>	<b>-15 211</b>	<b>-13 741</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>719</b>	<b>751</b>	<b>-15 211</b>	<b>-13 741</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Actifs corporels	0	0	42	42
Immeubles de placement	288 600	0	0	288 600
Autres actifs non courants	30	0	45	76
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>288 630</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>288 718</b>
Actifs disponibles à la vente	0	17 400	0	17 400
Créances clients	1 983	42	-5	2 021
Autres créances	915	32	3 189	4 136
Charges constatées d'avance	368	6	71	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 460	0	5 684	7 145
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>4 727</b>	<b>17 480</b>	<b>8 940</b>	<b>31 147</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>293 357</b>	<b>17 480</b>	<b>9 027</b>	<b>319 865</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2016

<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
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>247 500</b>	<b>14 400</b>	<b>2 580</b>	<b>264 480</b>
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
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>4 283</b>	<b>12</b>	<b>8 125</b>	<b>12 419</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>251 783</b>	<b>14 412</b>	<b>10 705</b>	<b>276 899</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Dettes bancaires	122 518	8 112	0	130 630
Autres dettes financières	103 148	0	38 417	141 565
Instruments financiers	2 485	164	0	2 649
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>228 151</b>	<b>8 276</b>	<b>38 417</b>	<b>274 844</b>
Provisions	128	0	0	128
Part courante des dettes bancaires	453	29	0	482
Part courante des autres dettes financières	203	13	11 579	11 795
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	1 427	73	0	1 500
Dettes fournisseurs	2 115	0	67	2 183
Dettes fiscales et sociales	2 072	78	36	2 186
Autres dettes	68	10	127	205
Produits constatés d'avance	14	0	0	14
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>6 480</b>	<b>203</b>	<b>11 810</b>	<b>18 492</b>
<b>TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)</b>	<b>234 630</b>	<b>8 479</b>	<b>50 227</b>	<b>293 336</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2016

<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
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>140 977</b>	<b>8 319</b>	<b>7 289</b>	<b>156 585</b>
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	199	8	25	233
Produits constatées d'avance	0	0	0	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>5 150</b>	<b>159</b>	<b>110 747</b>	<b>116 056</b>
<b>TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)</b>	<b>146 127</b>	<b>8 478</b>	<b>118 036</b>	<b>272 640</b>

## 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 21).

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

Les états financiers consolidés du Groupe pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017 ont été arrêtés le 23 mai 2017 par le Conseil d'Administration.

## 2. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

---

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 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. Un nouveau bail a également été conclu avec la Ville de Marseille sur la totalité de l'immeuble Salengro.

Les baux signés sur l'immeuble Newtime représentent globalement une surface locative d'environ 3.478 m<sup>2</sup> et un revenu locatif annuel de 1.763 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 446 €/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> et un revenu locatif annuel de 861 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 410 €/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> à 6.055 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel d'environ 2,9 M€.

Le nouveau bail signé avec la Ville de Marseille est un bail civil d'une durée ferme de 10 ans qui a pris effet à l'expiration du précédent bail, le 17 décembre 2016. Il porte sur la totalité de l'immeuble Salengro (sis 36-40 rue Roger Salengro 13003 Marseille), pour un loyer annuel initial de 1 M€ et une franchise de loyer initiale de 5 mois.

#### 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 sont financés par un prêt d'actionnaire et par une ligne de crédit bancaire (cf. § 2.2 et 2.3 ci-après).

#### Arbitrage

Dans sa séance du 23 mars 2017, le conseil d'administration a décidé d'engager l'arbitrage de l'immeuble Salengro à Marseille. A cette fin, il a donné mandat à Scaprim Asset Management pour organiser avec le concours d'un ou plusieurs agents immobiliers un processus de vente compétitif.

## 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 31 mars 2017.

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

La Société a effectué le 17 janvier 2017 un premier tirage sur cette avance d'actionnaire pour un montant de 4,5 M€.

## 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 29 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 annuels 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 31 mars 2017 du Groupe ont été préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)) et applicable à cette date.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 mars 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 31 mars 2017 :

- 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), 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 31 mars 2017 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 :

31.03.2017	Taux de rendement théorique des surfaces utiles	Loyer (€/m <sup>2</sup> ) (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des loyers nets (d)
Max	6,25%	450	7,25%	6,00%	1,45%
Min	4,50%	200	6,00%	4,25%	1,41%
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>4,79%</b>	<b>365,6</b>	<b>6,42%</b>	<b>4,56%</b>	<b>1,42%</b>

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

(a) Loyer annuel de marché

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

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

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

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

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

L'immeuble de placement Salengro destiné à être cédé est présenté au bilan dans la catégorie des actifs courants.

La classification de cet actif immobilier en « Actifs disponibles à la vente » résulte des raisons suivantes :

- La décision de céder cet immeuble a été validée par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 23 mars 2017 ;
- Un mandat de vente a été donné à cet effet ;
- Le management de la Société estime que la réalisation de la transaction sous une période de douze mois est fortement probable.

La valorisation de cet actif destiné à être cédé a été effectuée en conformité avec IAS 40.

### **3.6. 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 44,1 M€ sur douze mois au 31 mars 2017 passant d'une valeur hors droits de 261,9 M€ à 306,0 M€.

Toutes choses étant égales par ailleurs, une variation à la hausse ou à la baisse de 10 ou 20 points de base des taux de rendement immobiliers constatés sur la base des évaluations indépendantes et les loyers annualisés au 31 mars 2017 aurait les incidences suivantes sur la valeur des actifs immobiliers du Groupe :

Variation taux de rendement immédiat (en bps)	-20	-10	0	+10	+20
Impact sur la valorisation hors droit des immeubles de placement au 31.03.17 (en K€)	10 435	5 130	-	4 964	9 769
Valorisation hors droits des immeubles de placement au 31.03.17 (en K€)	316 435	311 130	306 000	301 036	296 231

L'évaluateur externe retient des hypothèses de vide locatif, notamment pour les espaces rénovés et à rénover qui sont en cours de commercialisation, entre 9 mois (Think) et 10 mois (Newtime) en fonction de l'actif et une hypothèse de vacance structurelle sur les derniers espaces non loués de l'immeuble Imagine.

##### 4.2. Risque de fluctuation des revenus locatifs

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

Au 31 mars 2017, les loyers annualisés estimés par le Groupe (18,6 M€ dont 6,4 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 (18,7 M€). Le loyer annualisé de l'immeuble Salengro à Marseille (1 M€) est en dessous de 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 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 31 mars 2017, 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 2,2 M€ au 31 mars 2017.

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 annuels 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 2017, 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
31.03.2017	+100	4 311	64
	-100	- 4 504	10
31.03.2016	+100	5 622	43
	-100	- 5 933	7

### **Risque de change**

Au 31 mars 2017, 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 2,2 M€ au 31 mars 2017 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 31 mars 2017, le ratio LTV du Groupe, tel que défini ci-dessus, est de 40,3 % (46,2 % au 31 mars 2016).

Au 31 mars 2017, le ratio d'endettement global (prêts non-bancaires et obligation convertible inclus) est de 91,1 %.

## 5. NOTES ET COMMENTAIRES

### Note 0 – Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation (le Groupe) est constitué :

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

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

### 5.1. Notes sur le compte de résultat

#### Note 1 – Revenus locatifs

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

31.03.17		
	K€	%
Faurecia	2 482	30%
Orangina	1 689	20%
Ville de Marseille	1 031	12%
American Hospital Paris	480	6%
Autres	2 681	32%
<b>Total</b>	<b>8 364</b>	<b>100%</b>

31.03.16		
	K€	%
Faurecia	2 473	38%
Ville de Marseille	1 459	23%
Orangina	850	13%
National Instruments	423	7%
Autres	1 261	20%
<b>Total</b>	<b>6 465</b>	<b>100%</b>

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

**Note 2 – Coût de l'endettement financier net**

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

En K€	31.03.17	31.03.16
<i>Coût de débouclage des swaps</i>		-4 195
<i>Charges d'intérêts d'emprunt bancaire</i>	-3 760	-5 958
Charges financières liées au financement bancaire	-3 760	-10 153
Charges d'intérêts sur ORA	-124	-75
Charges d'intérêts sur OCA	-1 875	-1 171
Charge d'intérêts sur emprunts non-bancaire	-13 345	-8 927
Intérêts sur réserve indisponible porteur de l'ORA	-17	-20
Pertes de change nets de la variation de JV de la couverture	0	-49
Variation de juste valeur de la couverture de taux	-1	-33
Actualisation des dépôts de garantie	173	46
<b>Total charges financières</b>	<b>-18 950</b>	<b>-20 382</b>
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts financiers	0	6
Gains nets sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	1 031
<b>Total des produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>1 037</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-18 950</b>	<b>-19 345</b>

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

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, entre le 31 mars 2016 et le 31 mars 2017 est la suivante :

En K€	Valeur 31.03.16	Incidence des investissements	Capitalisation des intérêts	Autres variations	Reclassement	Variation de juste valeur	Valeur 31.03.17
Newtime	119 300	151	0	3 097	0	29 152	151 700
Think	28 800	2 875	0	0	0	1 025	32 700
Imagine	60 000	0	0	1 281	0	13 619	74 900
Le Magellan	39 400	0	0	0	0	-10 090	29 300
Le Salengro	14 400	0	0	0	-14 400	0	0
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>261 900</b>	<b>3 026</b>	<b>0</b>	<b>4 368</b>	<b>-14 400</b>	<b>33 706</b>	<b>288 600</b>
Le Salengro	0	0	0	0	14 400	3 000	17 400
<b>Total actifs disponibles à la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 400</b>	<b>3 000</b>	<b>17 400</b>

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

**Note 4 – Autres actifs non courants**

Le détail des autres actifs non courants est le suivant :

en K€	31.03.17	31.03.16
Dépôts et cautionnements verés	1	1
Contrat de liquidité	65	45
Instruments de trésorerie	10	7
Cash reserve Helaba intérêts	-	2 479
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>2 532</b>

**Note 5 – Créances clients**

Au 31 mars 2017 le montant de 2 021 K€ correspond à la refacturation aux locataires à établir pour les taxes sur les bureaux, la taxe foncière et les redevances de charges.

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

Aucune créance au 31 mars 2017 ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

en K€	31.03.17	31.03.16
Créances clients brutes	2 031	1 370
Dépréciation des créances	-10	-10
<b>Créances clients nettes</b>	<b>2 021</b>	<b>1 360</b>

**Note 5 bis – Avances et acomptes**

Au 31 mars 2017 le montant de 1 500 K€ correspond pour l'essentiel à des clients débiteurs (1 348 K€ de loyers perçus avant l'émission du quittancement du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017).

**Note 6 – Autres créances**

Elles se décomposent comme suit :

en K€	31.03.17	31.03.16
Appel charges gestionnaires	732	614
Compte réserve de trésorerie *	2180	6 141
TVA	1 101	1 025
Etat, produits à recevoir	37	37
Fournisseurs avances et acomptes	-	237
Débiteurs divers	86	337
<b>Autres créances</b>	<b>4 136</b>	<b>8 391</b>

(\*) 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 § 7.1 Engagements donnés).

**Note 7 – Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance d'un montant de 446 K€ au 31 mars 2017 (220 K€ au 31 mars 2016) correspondent à des charges d'exploitation essentiellement liées aux assurances, au retraitement IFRIC 21 et aux participations aux travaux d'aménagement des locataires.

**Note 8 – Trésorerie et équivalent de trésorerie**

en K€	31.03.17	31.03.16
Banque	7 145	2 447
Placement financier à court terme	-	-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>7 145</b>	<b>2 447</b>

**Note 9 – 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€	31.03.17	31.03.16
Obligations remboursables en actions - nominal	35 500	35 500
Imputation des frais d'émission	- 352	- 352
Composante dette (valeur actualisée des intérêts financiers fixes)*	- 5 590	- 5 590
<b>Total</b>	<b>29 558</b>	<b>29 558</b>

(\*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'ORA (voir Note 11. Autres dettes financières pour le solde au 31.03.17 de la composante dette).

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

en K€	31.03.17	31.03.16
Obligations convertibles en actions - nominal	20 824	20 824
Imputation des frais d'émission	- 116	- 116
Composante dette*	- 17 923	- 17 923
<b>Total</b>	<b>2 786</b>	<b>2 786</b>

(\*) 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 et Note 11. Autres dettes financières pour le solde au 31.03.17 de la composante dette).

**Note 10 – Dettes bancaires**

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

Date d'octroi	Montant à l'origine	Terme	Soldes au 31.03.17			Passifs courants – échéances à moins d'un an				Passifs non courants				
			Principal	Intérêts courus	Total	< à 1 mois	entre 1 à 3 mois	> à 3 mois	Total à moins d'un an	Passifs non courants	Dont échéances		Dont échéances à	
											entre un et trois ans	entre trois et cinq ans	entre trois et cinq ans	plus de cinq ans
Helaba	31/07/15	62 500	31/07/20	61 827	218	62 045	218	218	61 827			61 827		
Helaba	31/07/15	69 700	31/07/20	68 803	263	69 066	263	263	68 803			68 803		
<b>Total dettes bancaires</b>				<b>130 630</b>	<b>482</b>	<b>131 111</b>	<b>482</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>482</b>	<b>130 630</b>	<b>0</b>	<b>130 630</b>	<b>0</b>

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	Dont échéances		Dont échéances à	
											entre un et trois ans	entre trois et cinq ans	entre trois et cinq ans	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		
<b>Total dettes bancaires</b>				<b>130 287</b>	<b>485</b>	<b>130 772</b>	<b>485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>485</b>	<b>130 287</b>	<b>0</b>	<b>130 287</b>	<b>0</b>

Au 31 mars 2017, les dettes bancaires présentées avec une échéance à moins d'un mois correspondent aux intérêts courus à la date d'arrêt.

Au 31 mars 2017, 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 restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt de -1,55 M€.

L'encours des emprunts bancaires de 132,2 M€ inclut 8,2 M€ de prêt hypothécaire affecté au financement de l'immeuble Salengro, pour lequel un processus de cession a été engagé. Si la vente de cet immeuble intervenait durant l'exercice en cours, au maximum, le montant net perçu de la vente deviendrait immédiatement exigible.

**Note 11 – Autres dettes financières**

Autres dettes financières au 31 mars 2017 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 31.03.17							
			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	806		806	17	789	207	290	292
Emprunt non-bancaire			119 807	8 444	128 251	8 444	119 807		119 807	
ORA - composante "dettes" (1)			2 132	67	2 198	2 198		-		
OCA			19 679	1 289	20 969	-	20 969		20 969	
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			750	169	919	919	-			
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				216	216	216				
<b>Total autres dettes financières</b>			<b>143 174</b>	<b>10 186</b>	<b>153 360</b>	<b>11 795</b>	<b>141 565</b>	<b>207</b>	<b>141 066</b>	<b>292</b>

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				
<b>Total autres dettes financières</b>			<b>131 646</b>	<b>1 607</b>	<b>133 253</b>	<b>110 704</b>	<b>22 549</b>	<b>3 043</b>	<b>19 292</b>	<b>214</b>

(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 12 – Instruments financiers**

Cf. partie 6 Instruments financiers

**Note 13 – Dettes Fournisseurs**

Le poste Dettes Fournisseurs s'élève à 2 183 K€ au 31 mars 2017 (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.

**Note 14 – Dettes fiscales et sociales**

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

en K€	31.03.17	31.03.16
Charges fiscales à payer	1 831	2 065
TVA collectée	316	218
Organismes sociaux et avances aux salariés	38	54
<b>Total</b>	<b>2 186</b>	<b>2 337</b>

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

**Note 15 – Autres dettes – Provisions - passifs courants**

en K€	31.03.17	31.03.16
Provision pour risque Chaganne	13	13
Provision pour litige BLI	115	115
<i>Sous-total Provisions</i>	<i>128</i>	<i>128</i>
TVA	143	4
Crediteurs divers (notaire, ADF)	-	32
Jetons de présence à verser	62	69
<i>Sous-total Autres dettes</i>	<i>205</i>	<i>105</i>
<b>Total</b>	<b>332</b>	<b>233</b>

Au 31 mars 2017 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).

**6. INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

En K€		Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
		31.03.17	31.03.16	31.03.17	31.03.16	31.03.17	31.03.16
<b>Actifs financiers</b>							
Banque	Cash	7 145	2 447	7 145	2 447	-	-
Placement financier court terme	Option juste valeur par résultat	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	Prêts et créances	76	2 532	76	2 532	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	-	-	-	-	-	-
Créances clients et autres créances	Prêts et créances	4 809	9 752	4 809	9 752	-	-
<b>Passifs financiers</b>							
Dettes bancaires	Passif au coût amorti	131 111	130 772	131 111	130 772	-	-
Dettes bancaires	Cash	-	-	-	-	-	-
Composante Dette de l'ORA	Passif au coût amorti	2 198	2 075	2 198	2 075	-	-
OCA	Passif au coût amorti	20 969	19 094	20 969	19 094	-	-
Autres dettes financières	Passif au coût amorti	130 193	112 084	130 193	112 084	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	2 649	3 749	2 649	3 749	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	Passif au coût amorti	2 183	1 781	2 183	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 31 mars 2017 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 31 mars 2017 :

En K€	Nominal	Valorisation
	au 31.03.17	au 31.03.17
1 à 12 mois		
1 à 3 ans		
3 à 5 ans	132 200	-2 649
Plus de 5 ans		
<b>Total couverture de flux de trésorerie</b>	<b>132 200</b>	<b>-2 649</b>

La valorisation des swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2017 est présentée hors intérêts courus.

Le tableau suivant présente l'échéancier des passifs financiers du Groupe au 31 mars 2017 sur la base des engagements de flux de trésorerie contractuels non actualisés :

au 31.03.17										
En K€ - échu	Montant nominal au 31.03.17	< 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		455		62 500		
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	69 700	1 523		3 046		508		69 700		
Emprunts après couverture	132 200	2 889	0	5 777	0	963		132 200		
ORA	2 198	15	2 198							
OCA	22 599					6 463		22 599		
Sommes mises en réserves (ORA)	919	15	919							
Emprunt non-bancaire	120 332					65 904		120 332		
Dépôts et cautionnements	1 116		17		251			391		458
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>4 740</b>		<b>4 740</b>							

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	0	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
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>4 867</b>		<b>4 867</b>							

Détail des échéances à moins d'un an:

au 31.03.17							
En K€ - échu	< à 1 mois		entre 1 à 3 mois		> à 3 mois		
	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	
Emprunts après couverture		722				2 166	
ORA						15	2 198
OCA							
Sommes mises en réserves (ORA)						15	919
Emprunt non-bancaire							
Dépôts et cautionnements							17
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>				4 612			<b>128</b>

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
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>				4 740			<b>128</b>

**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 31 mars 2017 (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 31 mars 2017, 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 ;
- Un tirage sur un prêt d'actionnaire de 4,5 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€ dont le solde non tiré est de 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 m<sup>2</sup> 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 31 mars 2017, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

**7.2. Engagements reçus****Engagements locatifs reçus**

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 31 mars 2017, 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	
2017/2018	12 468	25%	12 128	14%	3 890
2018/2019	9 811	19%	12 066	14%	567
2019/2020	8 460	17%	11 946	14%	83
2020/2021	6 880	14%	11 457	13%	124
2021/2022	5 091	10%	9 488	11%	1 095
2022/2023	2 780	5%	8 784	10%	2
2023/2024	1 716	3%	8 575	10%	0
2024/2025	1 554	3%	6 244	7%	0
2025+	1 801	4%	5 033	6%	0
	50 560	100%	85 722	100%	5 761

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2017 à 1 784 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.

Ce soutien financier s'est manifesté par l'extension de la maturité du prêt non-bancaire consenti par TTC1 (cf. § 2.2).

## 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 31.03.17) 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.

La société REOF Holding S.à.r.l a consenti un prêt d'actionnaire de 9,5 M€ à la Société, dont 4,5 M€ ont été tirés au 31 mars 2017. Cette société est indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny qui est administrateur de la Société.

Voir également §10.1 Modification des conditions d'exercice de la direction générale et de la gestion administrative et financière 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 31 mars 2017.

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 31.03.16	26 531	17 227 970
<b>Capital social au 31.03.17</b>	<b>26 531</b>	<b>17 227 970</b>

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

### 9.4. Répartition du capital

La répartition du capital au 31 mars 2017 se présente comme suit :

Base non diluée	31.03.2017		31.03.2016	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
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	0,17%
Autodétention	30 469	0,18%	52 787	0,31%
Public (**)	2 771 546	16,09%	2 749 278	15,96%
<b>Total</b>	<b>17 227 970</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 227 970</b>	<b>100,00%</b>

Base diluée	31.03.2017		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%
<b>Total actions potentielles</b>	<b>33 406 578</b>	<b>100,00%</b>	<b>33 406 578</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la Société, détient au 31 mars 2017, 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 31 mars 2017.

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

En K€	Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.17		Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.16	
	Dus	Versés	Dus	Versés
<b>M.Philippe Couturier, Président (depuis le 31 juillet 2015)</b>				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
<b>M.Pierre Essig, Directeur général</b>				
Rémunération fixe	240,0	240,0	240,0	240,0
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	40,0	64,0
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	13,6	13,6
Sous-total	240,0	240,0	293,6	317,6
Total	240,0	240,0	293,6	317,6

**10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

---

**10.1. Modification des conditions d'exercice de la direction générale et de la gestion administrative et financière de la Société**

En date du 04 mai 2017 la Société a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM avec effet rétroactif au 1er mai 2017. La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, intégrée au groupe SCAPRIM, qui dispose des compétences et des moyens pour effectuer les missions de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative à la Société. M. Pierre ESSIG en est le président, et M. Philippe COUTURIER en est le président du conseil de surveillance. A compter de la date d'effet de cette convention, M. Pierre ESSIG continuera d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière. A la même date, la Société et SCAPRIM Asset Management ont signé un avenant au mandat de gestion d'actifs (cf. §8 page 33) aux termes duquel la mission de gestion financière et administrative et sa rémunération de 250 K€ HT ont été résiliés.

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

**10.2. Litige signature bail**

En date du 04 mai 2017 la société Guy Dauphin Environnement (« GDE ») a assigné Officiis Paris Ouest 1 devant le tribunal de Nanterre, au motif que cette société aurait refusé de signer un bail pour la location de bureaux dans l'immeuble Newtime. Elle réclame l'indemnisation d'un préjudice qu'elle estime à 620K€. Le Groupe estime quant à lui, que GDE n'a pas respecté son devoir d'information précontractuel prévu par l'article 1112-1 du Code civil et l'ordonnance du 10 février 2016, en omettant de signaler l'existence de procédures judiciaires significatives à son encontre, qu'Officiis Properties Paris Ouest 1 a découvertes fortuitement juste avant que la signature dudit bail ne soit proposée au conseil d'administration de la Société pour approbation. Le procès devrait durer entre 12 et 18 mois hors appel.

**Officiis Properties**  
(Anciennement Züblin Immobilière France S.A.)  
Exercice clos le 31 mars 2017

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

**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.)

Exercice clos le 31 mars 2017

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2017, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Officiis Properties, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note 3.4 « Immeubles de placement (IAS 40) » de l'annexe aux comptes consolidés, le patrimoine immobilier a fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement inscrite au bilan est effectuée sur la base des dites expertises. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les hypothèses et la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à vérifier que les variations de juste valeur ont été enregistrées au regard des expertises externes réalisées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Paris-La Défense, le 31 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS

ERNST & YOUNG et Autres

Aymeric Janet

Jean-Philippe Bertin

## **OFFICIIS PROPERTIES**

(anciennement dénommée Züblin Immobilière France)

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<sup>er</sup> AVRIL 2016 AU 31 MARS 2017**

---

Le présent rapport a été établi afin de vous exposer :

- L'activité de la société au cours de l'exercice de douze mois qui s'est clôturé le 31 mars 2017 ;
- Les événements importants survenus depuis la date de la clôture du dernier exercice ;
- Les résultats financiers de cette activité, et leur traduction comptable ;
- L'évolution prévisible de la situation du Groupe et ses perspectives d'avenir.

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

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

---

Au 31 mars 2017, le groupe Officiis Properties (ci-après le « **Groupe** ») est constitué de 3 sociétés :

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

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

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

### **1.1 Officiis Properties SA**

Officiis Properties SA est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 448 364 232. Son siège social se situe au 52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

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

Officiis Properties Paris Ouest 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 Properties Asset Management SAS**

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

## 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

---

L'exercice clos au 31 mars 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 de l'exercice sont les suivants:

- La signature de huit nouveaux baux sur les immeuble Newtime et Imagine (cf. § 3.3.1 ci-après) ;
- La signature d'un nouveau bail avec la Ville de Marseille sur l'immeuble Salengro pour une durée ferme de 10 ans (cf. § 3.3.1 ci-après). Le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 23 mars 2017, a décidé d'arbitrer cet immeuble ;
- 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) ;

Les évènements significatifs survenus entre le 31 mars 2017 et la date d'émission du présent rapport sont exposés au paragraphe 6.1 du présent rapport.

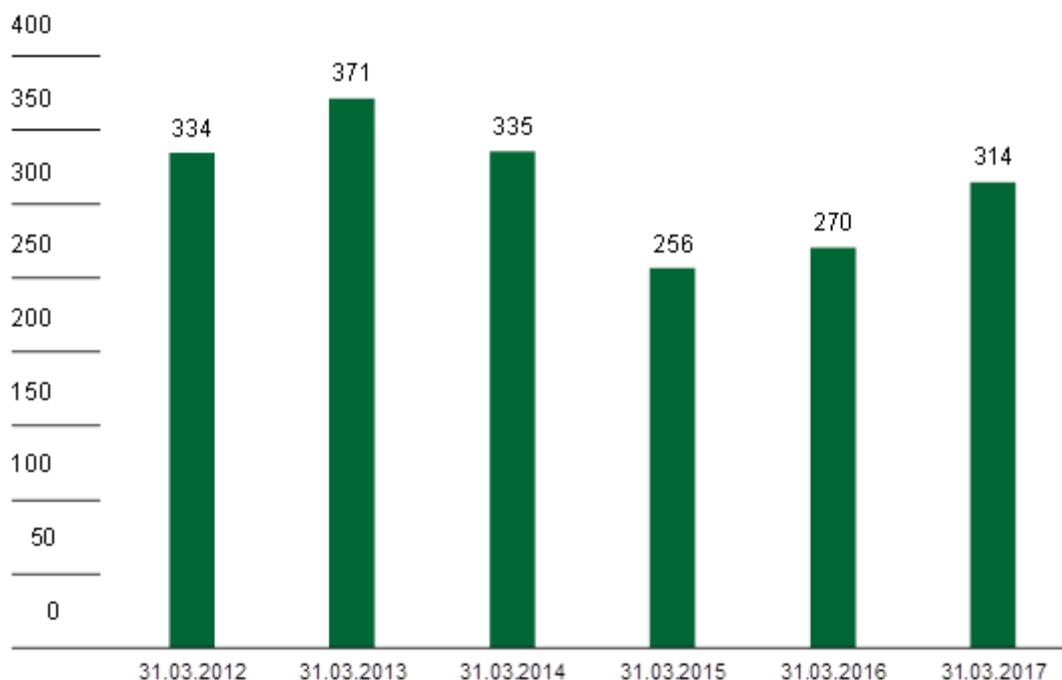
### 3. ACTIVITE PATRIMONIALE ET FINANCIERE DU GROUPE

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

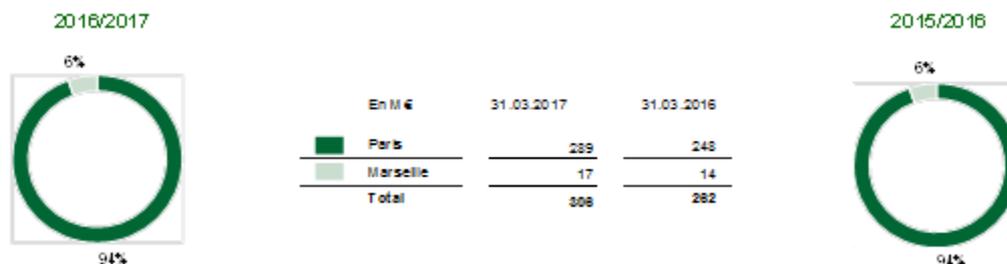
Au 31 mars 2017, le patrimoine du Groupe est composé de cinq immeubles de bureaux d'une surface utile totale de 47.223 m<sup>2</sup>, situés dans le quartier ouest des affaires de Paris (Neuilly-sur-Seine, Nanterre) et Marseille.

La valeur du patrimoine hors droits s'établit au 31 mars 2017 à 306,0 M€ en hausse de 44,1 M€ par rapport au 31 mars 2016. Sa valeur droits inclus est de 314,0 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 31 mars 2017 est présentée dans le tableau Synthèse du patrimoine (annexe 2).

L'évolution positive de 17% de la valeur hors droits du patrimoine du Groupe reflète l'amélioration du taux d'occupation, l'allongement de la durée moyenne des baux, l'amélioration des valeurs locatives de marché, la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier et les investissements réalisés dans les immeubles durant l'exercice.

Le taux de vacance physique est de 28% au 31 mars 2017, en baisse par rapport au 31 mars 2016 (39%) du fait de la prise d'effet de plusieurs nouveaux baux. Hors immeuble Think, qui n'est pas en exploitation, ce taux est de 16%.

Le taux de vacance financière<sup>1</sup> est de 35% au 31 mars 2017. Hors Think, il est de 21%.

### **3.2 Travaux de maintenance et de rénovation**

Au cours de l'exercice, 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€.

Dans sa séance du 21 septembre 2016, le conseil d'administration de la Société a décidé d'engager 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).

Le Groupe a enregistré 2,9 M€ dans ses comptes consolidés au 31 mars 2017 au titre des travaux de la rénovation complète de l'immeuble Think.

La livraison des travaux de rénovation de l'immeuble Think est attendue en mars 2018.

### **3.3 Gestion locative**

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

Durant l'exercice clos au 31 mars 2017, 3 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Newtime, et 5 nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble Imagine. Un nouveau bail a également été conclu avec la Ville de Marseille sur la totalité de l'immeuble Salengro.

Il n'y a pas eu de départ de locataire ou de congé reçu depuis le 31 mars 2016.

---

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

### Immeuble Newtime

Les baux signés sur l'immeuble Newtime représentent globalement une surface locative d'environ 3 478 m<sup>2</sup> et un revenu locatif annuel de 1 763 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 446 €/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> à 6 055 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel d'environ 2,9 M€.

### Immeuble Imagine

Les baux signés sur l'immeuble Imagine représentent globalement une surface locative d'environ 1 894 m<sup>2</sup> et un revenu locatif annuel de 861 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 410 €/m<sup>2</sup>. 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 Salengro

Le nouveau bail signé avec la Ville de Marseille est un bail civil d'une durée ferme de 10 ans qui a pris effet à l'expiration du précédent bail, le 17 décembre 2016. Il porte sur la totalité de l'immeuble Salengro (sis 36-40 rue Roger Salengro 13003 Marseille), pour un loyer annuel initial de 1 M€ et une franchise de loyer initiale de 5 mois.

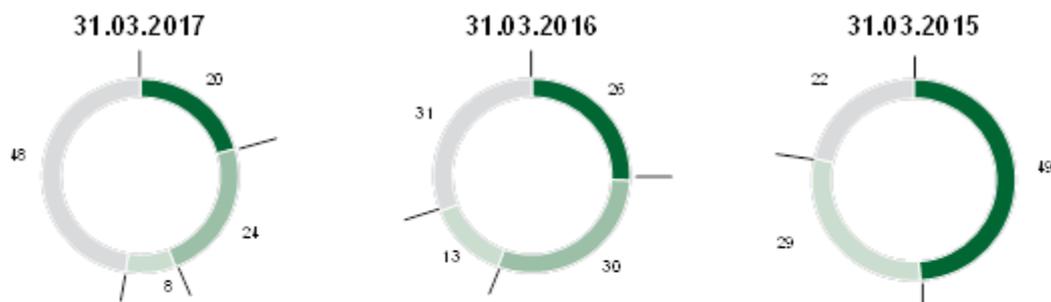
Dans sa séance du 23 mars 2017, le conseil d'administration de la Société a décidé d'engager l'arbitrage de l'immeuble Salengro à Marseille. A cette fin, il a donné mandat à Scaprim Asset Management pour organiser avec le concours d'un ou plusieurs agents immobiliers un processus de vente compétitif.

#### 3.3.2 Evolution des loyers annualisés

Au 31 mars 2017, JLL, l'expert immobilier indépendant, évalue la valeur locative du patrimoine à 18,7 M€. Compte tenu de cette valeur locative et sur la base de la valeur droits inclus du patrimoine, le rendement locatif ressort à 5,9%.

Les loyers annualisés des immeubles sont en hausse et ressortent à 12,1 M€ au 31 mars 2017 (9,7 M€ au 31 mars 2016) en raison de l'avancement de la commercialisation des espaces rénovés des immeubles Newtime et Imagine.

Evolution de la répartition des revenus locatifs en % et en M€:

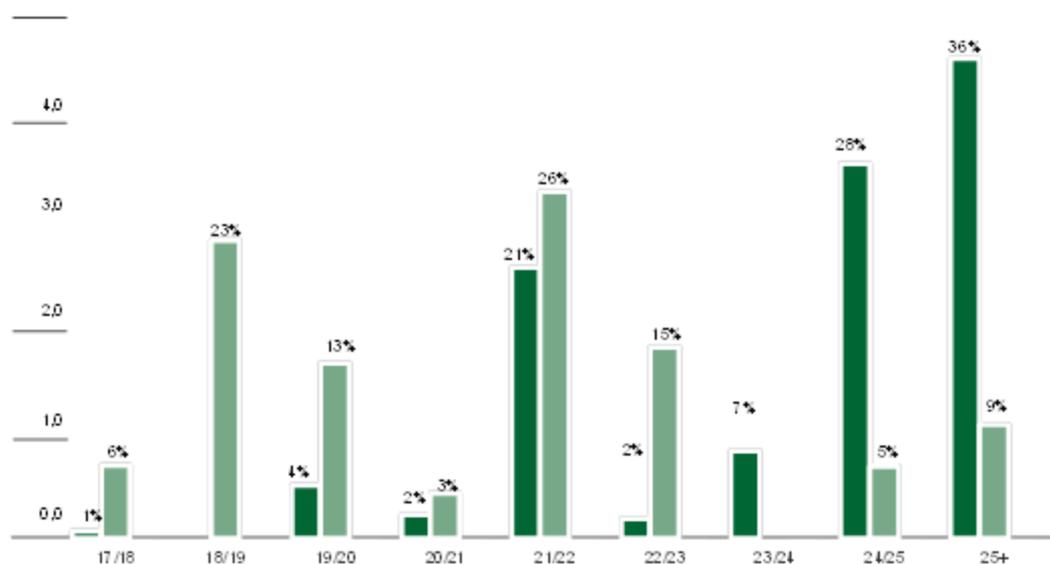


En M€	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015
Fat ecia	2,5	2,5	2,5
O aigba	2,9	2,9	-
Ville de Marseille	1,0	1,3	1,5
Autres	5,7	3,0	1,1
<b>Total</b>	<b>12,1</b>	<b>9,7</b>	<b>5,1</b>

### 3.3.3 Echéancier des baux

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

Echéancier des baux (M€)



- Echéancier fin de bail
  - Echéancier option triennale
- % des loyers annualisés au 31.03.17

### 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 1er avril 2016 et le 31 mars 2017, au titre de ce contrat de liquidité, la Société a procédé à l'achat de 133 942 actions et à la vente de 156 260 actions, soit 21,0% du volume global des transactions de la période.

A la date du 31 mars 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 30 469 actions
- 64 879,38 euros

#### 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 I

Le prêt non-bancaire initialement mis en place en date du 4 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 31 mars 2017 (hors intérêts, commissions courus ou capitalisés).

#### 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.

La Société a effectué le 17 janvier 2017 un premier tirage sur cette avance d'actionnaire pour un montant de 4,5 M€.

#### 3.4.5 Soutien financier de TwentyTwo Credit I S.à r.l

Sur la base du budget consolidé du Groupe pour l'exercice 2016/2017, la société TwentyTwo Credit I 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 le compte de réserve de trésorerie Helaba.

Ce soutien financier s'est manifesté par l'extension de la maturité du prêt non-bancaire consenti par TTC1 (cf. § 3.4.3 ci-avant).

#### 4. COMPTES CONSOLIDES

---

##### 4.1 Bilan consolidé

#### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Actifs corporels	42	49
Immeubles de placement	288 600	261 900
Autres actifs non courants	76	2 532
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>288 718</b>	<b>264 480</b>
Actifs disponibles à la vente	17 400	0
Créances clients	2 021	1 360
Autres créances	4 136	8 391
Charges constatées d'avance	446	220
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 145	2 447
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>31 147</b>	<b>12 419</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>319 865</b>	<b>276 899</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Capital	26 484	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	-50 800	-37 045
Couverture de flux de trésorerie futurs	-2 649	-3 749
Résultat consolidé	21 151	-13 741
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>26 529</b>	<b>4 259</b>
Intérêts minoritaires		0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>26 529</b>	<b>4 259</b>
Dettes bancaires	130 630	130 287
Autres dettes financières	141 565	22 549
Instruments financiers	2 649	3 749
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>274 844</b>	<b>156 585</b>
Provisions	128	128
Part courante des dettes bancaires	482	485
Part courante des autres dettes financières	11 795	110 704
Part courante des instruments financiers	0	0
Avances et acomptes	1 500	517
Dettes fournisseurs	2 183	1 781
Dettes fiscales et sociales	2 186	2 337
Autres dettes	205	105
Produits constatés d'avance	14	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>18 492</b>	<b>116 056</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>319 865</b>	<b>276 899</b>

## 4.2 Compte de résultat

### ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Revenus locatifs	8 364	6 465
Charges du foncier	-394	-1 649
Charges locatives non récupérées	-1 948	-2 630
Charges sur immeubles	-86	-346
<b>Loyers nets</b>	<b>5 935</b>	<b>1 840</b>
Frais de structure	-2 104	-3 224
Frais de personnel	-437	-916
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>-2 541</b>	<b>-4 140</b>
Produit de cession des immeubles de placement	0	0
VNC des immeubles cédés	0	0
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	43 796	7 903
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-10 090	0
Ajustement des actifs disponibles à la vente	3 000	0
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>36 706</b>	<b>7 903</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>40 101</b>	<b>5 604</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	6
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	-18 950	-20 382
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-18 950</b>	<b>-19 345</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
Impôts sur les bénéfices	0	0
Impôts différés	0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>	<b>21 151</b>	<b>-13 741</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **4.3 Normes et principes comptables**

Les comptes consolidés annuels 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 2017.

Les nouvelles normes et interprétations IFRS en vigueur au 31 mars 2017 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du groupe par rapport à celles appliquées pour l'établissement des comptes au 31 mars 2016.

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

### **4.4 Commentaires**

Les comptes consolidés présentés couvrent l'exercice du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017.

#### **4.4.1 Bilan**

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

La valeur du portefeuille immobilier dans les comptes consolidés au 31 mars 2017 est de 306 000 K€ (en ce compris l'immeuble Salengro qui figure au bilan sur la ligne Actif disponible à la vente pour un montant de 17,4 M€) 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% en Île-de-France (6,9% pour Marseille) de la valeur nette vendeur pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements ou 1,8% pour une mutation dépendant du régime 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 s'est accrue de 16,8% entre le 31 mars 2016 et le 31 mars 2017, reflétant ainsi l'amélioration du taux d'occupation, l'augmentation des valeurs locatives de marché, la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier et les investissements réalisés dans les immeubles.

#### 4.4.1.2 Autres actifs

Au 31 mars 2017, les comptes « autres actifs non courants » et « autres créances » comprennent :

- 65 K€ bloqués dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis en date du 11 juin 2012 (45 K€ au 31 mars 2016).
- 10 K€ d'ajustement à la valeur de marché de prime d'option d'achat de taux
- 1 K€ de dépôt de garantie versé

#### 4.4.1.3 Instruments financiers

Se référer à la section 13. Ressources financières

#### 4.4.1.4 Créances clients

Au 31 mars 2017, le montant de 2 021 K€ (1 360 K€ au 31 mars 2016) est notamment composé par la refacturation aux locataires à établir pour la taxe sur les bureaux, la taxe foncière et les redevances de charges.

Au 31 mars 2017, aucune créance client ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

#### 4.4.1.5 Autres Créances

Au 31 mars 2017, le solde de 4 136 K€ (8 391 K€ au 31 mars 2016) est essentiellement composé à hauteur de 2 180 K€ de la partie à moins d'un an des comptes de gages-espèces nantis au profit de la banque Helaba (cf. 4.4.1.2 ci-avant). Le solde représente un crédit de TVA (1 101 K€), les appels de charges du gestionnaire des immeubles (732 K€) et des créances diverses (123 K€).

#### 4.4.1.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le solde de la trésorerie et équivalents trésorerie disponible, hors réserves constituées auprès des banques, s'élève à 7 145 K€ au 31 mars 2017 (2 447 K€ au 31 mars 2016), dont 1 116 K€ de dépôts de garantie des locataires.

Au cours de l'exercice 2016/2017, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de -1 743 K€.

Cette variation de trésorerie provient du déficit généré par l'activité (-209 K€), des investissements réalisés (-3 027 K€), du paiement des intérêts bancaires (- 3 385 K€), de l'augmentation des emprunts non-bancaires (+4 500 K€) et de l'augmentation des dépôts de garantie des locataires (+378 K€).

#### 4.4.1.7 Capitaux propres

Les capitaux propres au 31 mars 2017 s'élèvent à 26 529 K€ contre 4 259 K€ au 31 mars 2016 après retraitement IFRIC 21.

La variation sur l'exercice provient principalement du résultat positif (21 151 K€), ainsi que de la réévaluation de la valeur de l'instrument de couverture, comptabilisée directement dans les capitaux propres.

#### 4.4.1.8 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.

#### 4.4.1.9 Dettes bancaires et financières

Au 31 mars 2017, les dettes bancaires sont constituées du nominal des emprunts de 132,2 M€ diminué du montant des frais d'émission d'emprunt restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt de -1,55 M€.

Se référer à la section 13. **RESSOURCES FINANCIERES**

#### 4.4.1.10 Avances et acomptes

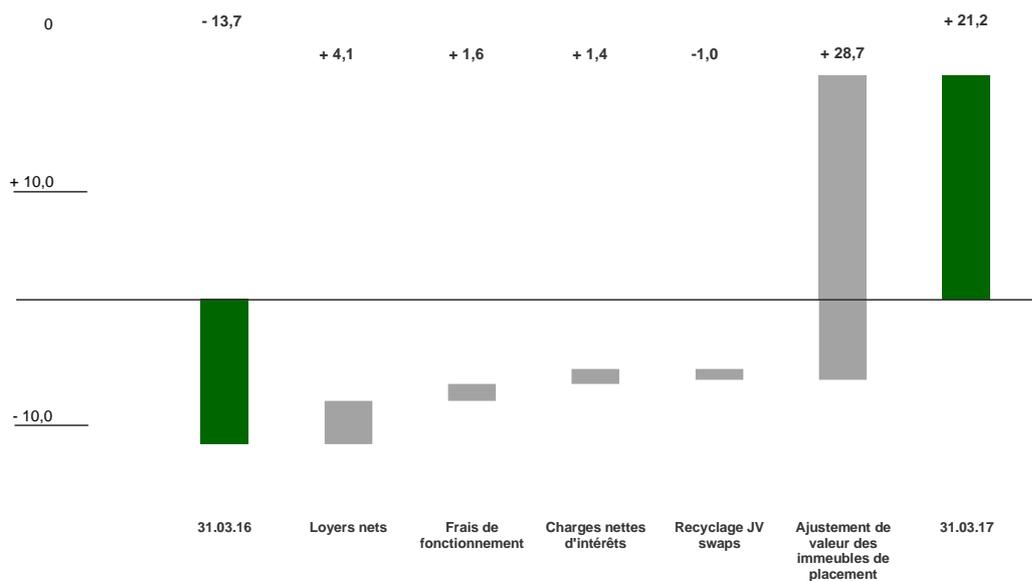
Au 31 mars 2017, le montant de 1,5 M€ correspond pour l'essentiel (1,3 M€) à des règlements anticipés des locataires du quittancement locatif afférent au 2ème trimestre 2017.

4.4.2 Compte de résultat

Le résultat consolidé au 31 mars 2017 est bénéfique de 21 151 K€ (la perte au 31 mars 2016 était de -13 741 K€).

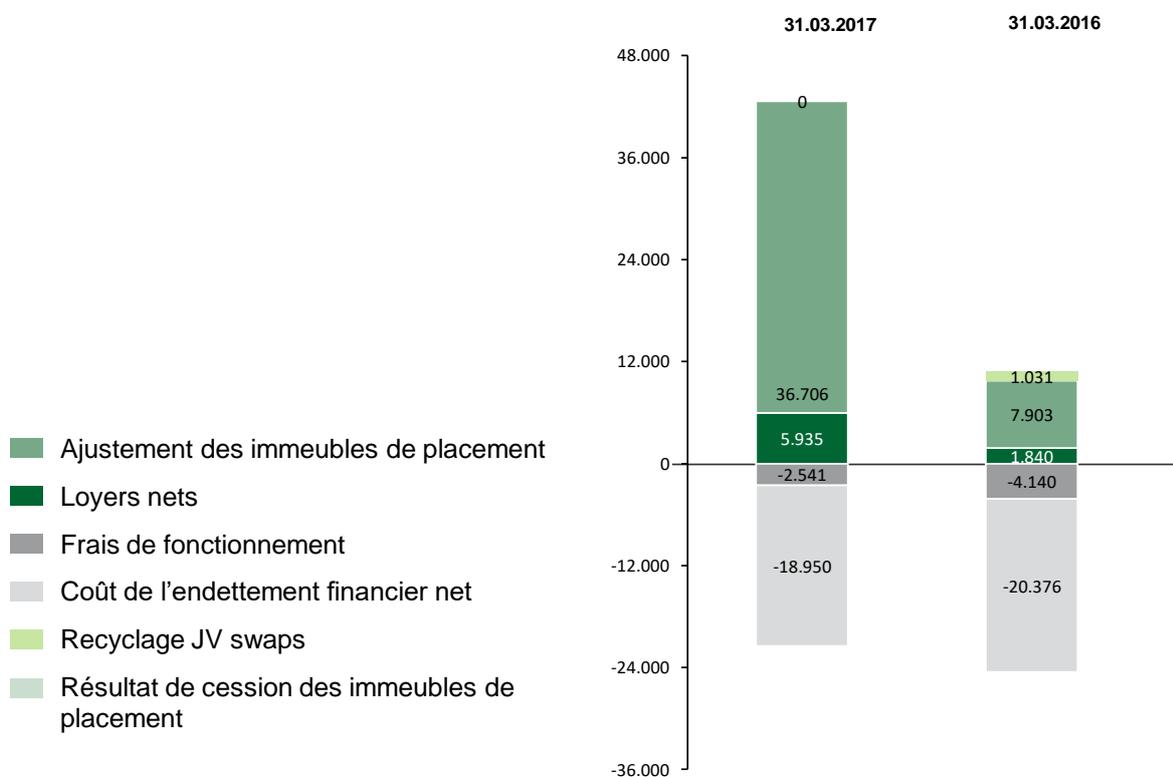
Le graphique ci-dessous présente les variations par poste du compte de résultat entre les exercices 2015/16 et 2016/17 :

(En M€)



Le graphique ci-dessous compare par nature de charges et de produits les résultats au 31 mars 2017 et au 31 mars 2016 :

(En K€)



#### 4.4.2.1 Revenus locatifs

Au total, du 1er avril 2016 au 31 mars 2017, le Groupe a enregistré 5 935 K€ de revenus locatifs nets contre 1 840 K€ au cours de l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique principalement par la signature de nouveaux baux durant l'exercice, qui entraîne un accroissement des revenus locatifs bruts et une diminution des charges non récupérables.

#### 4.4.2.2 Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement du Groupe pour l'exercice se sont élevés à 2 541 K€ contre 4 140 K€ pour l'exercice précédent. La diminution résulte principalement du fait que les frais de fonctionnement de l'exercice précédent incluaient des charges exceptionnelles non récurrentes liées à la restructuration actionnariale et financière de la Société.

#### 4.4.2.3 Solde net des ajustements de valeurs

Se référer au paragraphe 3.3

#### 4.4.2.4 Produits et charges financières

Il n'y a pas de produits financiers au 31 mars 2017 contre 6 K€ au 31 mars 2016.

Les charges financières étaient de 20 382 K€ au 31 mars 2016. Elles sont de 18 950 K€ au 31 mars 2017. Elles se décomposent principalement comme suit :

- 3,8 M€ d'intérêts sur prêt hypothécaires et instruments de couverture (6 M€ au 31 mars 2016). Cette baisse résulte des nouveaux termes et conditions du nouveau financement hypothécaire mis en place le 31 juillet 2015 avec la banque Helaba ;
- 13,3 M€ de charges d'intérêts sur l'emprunt non-bancaire contracté avec TwentyTwo Credit I le 31 juillet 2015 (8,9 M€ au 31 mars 2016). L'augmentation est essentiellement liée aux tirages intervenus sur le prêt non-bancaire, à la capitalisation des intérêts ainsi qu'au refinancement de l'emprunt intervenu le 30 septembre 2016 ;
- 1,9 M€ d'intérêts courus sur les obligations convertibles émises le 31 juillet 2015.

Se référer également à la partie 13. Ressources financières

#### 4.5 Actif Net Réévalué

Le Groupe ayant opté pour l'enregistrement de ses immeubles à leur juste valeur, les capitaux propres consolidés 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 314 040 K€ au 31 mars 2017, soit un écart de 8 040 K€ par rapport à la valeur « hors droits » enregistrée dans les comptes. Egalement, pour l'appréciation de l'actif net réévalué de « remplacement », il n'est pas tenu compte de la réévaluation des swaps de couverture de taux.

Le calcul de l'actif net réévalué par action est établi sur la base du nombre d'action en circulation (base non diluée) ou potentiel (base diluée) au 31 mars 2017 hors actions propres.

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

En K€	Non dilué	Dilué
Fonds propres consolidés	26.529	26.529
Ajustement composante ORA	- 29.558	2.198
Ajustement OCA	- 2.786	20.969
<b>Actif net réévalué de liquidation</b>	<b>- 5.815</b>	<b>49.696</b>
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	8.040	8.040
Ajustement réévaluation instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	2.649	2.649
<b>Actif net réévalué de remplacement</b>	<b>4.874</b>	<b>60.385</b>
Nombre d'actions (hors actions propres) *	17.197.501	33.376.109
<b>Actif net réévalué de liquidation par action au 31.03.17</b>	<b>- 0,34 €</b>	<b>1,49 €</b>
<b>Actif net réévalué de remplacement par action au 31.03.17</b>	<b>0,28 €</b>	<b>1,81 €</b>
<b>Actif net réévalué de liquidation par action au 31.03.16</b>	<b>- 1,64 €</b>	<b>0,73 €</b>
<b>Actif net réévalué de remplacement par action au 31.03.16</b>	<b>- 0,97 €</b>	<b>1,07 €</b>

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31 mars 2017 dans la colonne « dilué » 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 l'exercice de 12 mois allant du 1er avril 2016 au 31 mars 2017.

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	21.151	21.151
Ajustement de variation de valeur des immeubles	- 36.706	- 36.706
Ajustement étalement frais d'emprunts	502	502
Ajustement réévaluation instruments financiers isolés	1.099	1.099
Ajustement des effets d'actualisation des dépôts de garantie	- 173	- 173
<b>Cash flow d'exploitation</b>	<b>- 14.127</b>	<b>- 14.127</b>
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	17.186.342	33.364.950
<b>Cash flow d'exploitation par action au 31.03.17</b>	<b>- 0,82 €</b>	<b>- 0,42 €</b>
<b>Cash flow d'exploitation par action au 31.03.16</b>	<b>- 1,42 €</b>	<b>- 0,79 €</b>

## 5. COMPTES SOCIAUX D'OFFICIIS PROPERTIES

Le résultat social au 31 mars 2017 de la Société est un profit de 5 750 K€ (perte de -14 179 K€ au 31 mars 2016).

Les produits d'exploitation s'élèvent à 14 876 K€, dont 7 334 K€ de loyers et 7 542 K€ de reprise de dépréciations.

Les charges d'exploitation sont de 18 904 K€ et incluent notamment les dotations aux amortissements des immobilisations (3 932 K€) et des actifs circulants (9 194 K€).

Le résultat financier est un profit de 9 712 K€.

Les charges financières sont de 17 736 K€ dont 383 K€ de dotations aux amortissements et de 17 353 K€ d'intérêts et charges similaires.

Le total des actifs de la société au 31 mars 2017 est de 231 155 K€, dont 104 598 K€ d'immobilisations dans des immeubles de placement, 81 436 K€ de participations et créances rattachées (principalement Officiis Properties Paris Ouest 1), et 5 602 K€ de disponibilités.

Les capitaux propres de la société au 31 mars 2017 sont négatifs de -25 262 K€.

Les dettes s'élèvent à 256 289 K€ dont :

- 61 290 K€ d'obligation convertible et d'obligation remboursable en actions,
- 62 718 K€ de dettes auprès d'établissements de crédits,
- 129 751 K€ de dettes auprès de TwentyTwo Credit I S.à r.l. et REOF Holding S.à r.l
- 435 K€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés,
- 544 K€ de dettes fiscales et sociales,
- 1 536 K€ d'autres dettes.

S'agissant des dettes fournisseurs, elles se décomposent en 67 K€ de dettes fournisseurs et 351 K€ de factures non parvenues et 17 K€ de retenues de garantie fournisseur. L'échéancier des dettes fournisseurs se présente comme suit :

Années	Total des dettes fournisseurs au 31 mars <i>En K€</i>	Echéances < à 3 mois	Echéances de 3 à 6 mois	Echéances > à 6 mois
2017	84	67	-	17
2016	192	192	-	-

Les factures non parvenues auront toutes une échéance inférieure à 3 mois.

## **6. EVOLUTION ET PERSPECTIVES**

---

### **6.1 Evénements importants survenus depuis le 31 mars 2017**

#### **6.1.1 Modification des conditions d'exercice de la direction générale et de la gestion administrative et financière de la Société**

Le tableau ci-dessous présente les baux qui ont été signés entre la date du 31 mars 2016 et celle de l'établissement du présent document.

En date du 04 mai 2017 la Société a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM avec effet rétroactif au 1er mai 2017. La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, intégrée au groupe SCAPRIM, qui dispose des compétences et des moyens pour effectuer les missions de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative à la Société. M. Pierre ESSIG en est le président, et M. Philippe COUTURIER en est le président du conseil de surveillance. A compter de la date d'effet de cette convention, M. Pierre ESSIG continuera d'exercer son mandat de directeur général de la Société sans être rémunéré par cette dernière. A la même date, la Société et SCAPRIM Asset Management ont signé un avenant au mandat de gestion d'actifs (cf. §8 page 33) aux termes duquel la mission de gestion financière et administrative et sa rémunération de 250 K€ HT ont été résiliés.

#### **6.1.2 Litige signature bail**

En date du 04 mai 2017, la société Guy Dauphin Environnement (« GDE ») a assigné Officiis Paris Ouest 1 devant le tribunal de Nanterre, au motif que cette société a refusé de signer un bail pour la location de bureaux dans l'immeuble Newtime. Elle réclame l'indemnisation d'un préjudice qu'elle estime à 630K€. Le Groupe estime quant à lui, que GDE n'a pas respecté son obligation d'information pré-contractuelle prévue par l'article 1112-1 du Code civil et l'ordonnance du 10 février 2016, en omettant de signaler l'existence de procédures judiciaires significatives à son encontre, qu'Officiis Properties Paris Ouest 1 a découvertes fortuitement juste avant que la signature dudit bail soit proposée au conseil d'administration de la Société pour approbation. Le procès devrait durer entre 12 et 18 mois hors appel.

### **6.2 Perspectives d'avenir**

Dans un contexte de marché qui est plus favorable, Officiis Properties, assistée des équipes de Scaprim Asset Management, va poursuivre une gestion patrimoniale active de ses actifs durant l'exercice 2017/2018.

Sur le plan financier, l'exercice 2017/2018 restera impacté par la vacance financière et les franchises de loyers consentis aux nouveaux locataires.

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

---

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

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

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée au cours de l'exercice clos au 31 mars 2017.

## 9. FILIALES ET PARTICIPATIONS

A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Capitaux Propres	Quote- part du capital détenue en pourcen tage	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>1 - Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>						
SAS Officiis Properties Paris Ouest I 52B rue de la Bienfaisance 75008 Paris	35 404 406	-19 892 049	100	-13 259 704	1 136 308	Néant
SAS Officiis Properties Asset Management 52B rue de la Bienfaisance 75008 Paris	500 000	134 979	100	-30 204	300	Néant
<b>2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)</b>						
<b>B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>						
<b>1 - Filiales non reprises en A :</b>						
a) françaises						
b) étrangères						
<b>2 - Participations non reprises en A :</b>						
a) françaises						
b) étrangères						

Les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date du 31.03.2017.

## 10. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

---

La Société a opté en 2006 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au titre de cette option, la société s'est engagée à tenir les obligations suivantes en termes de distribution de dividendes :

- Obligation de distribution minimale de 95% des résultats réalisés dans le cadre de la location d'immeubles ;
- Obligation de distribution de 100% des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- Obligation de distribution minimale de 60% des plus-values de cessions réalisées dans un délai de deux ans.

Compte tenu de son déficit fiscal reportable au 31 mars 2017, la Société n'a aucune obligation de distribution au titre du régime SIIC pour l'exercice 2016/2017.

Compte tenu des perspectives d'avenir décrites au paragraphe 6.2 ci-avant, il n'est pas proposé de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2016/2017 et il n'est pas anticipé de distribution pour l'exercice en cours 2017/2018.

## 11. DEVELOPPEMENT DURABLE

---

Le Groupe s'emploie à améliorer sa performance environnementale et sociétale sur le long terme autour de deux axes :

- Energie et carbone; certification des bâtiments : innovation, respect de l'environnement, efficacité énergétique ;
- Locataires et visiteurs : créer pour les locataires et leurs visiteurs des conditions de travail confortables et optimales.

### 11.1 Ressources humaines

Le Groupe n'emploie plus de salariés à la date du 31 mars 2017. M. Pierre Essig est mandataire social.

### 11.2 Environnement

#### 11.2.1 Conséquences environnementales de l'activité du Groupe

Le Groupe est conscient que le secteur immobilier compte pour environ 50% de la demande globale en énergie dans le monde. Son secteur économique fait partie de ceux qui ont le plus d'impact sur l'environnement. C'est pourquoi le Groupe s'emploie à agir comme acteur responsable et en conséquence se préoccupe particulièrement des conséquences environnementales de son activité notamment en termes de consommation d'énergie.

Le Groupe est également conscient que la valeur de ses actifs peut être affectée si la dimension environnementale n'est pas suffisamment prise en compte dans ses décisions

d'investissement ou de gestion d'actifs. En effet, tant les investisseurs financiers, que les locataires existants ou potentiels, attachent de plus en plus d'importance aux facteurs environnementaux et énergétiques dans leur processus de décision. Les immeubles qui ne répondent pas aux nouvelles normes ou demandes du marché en termes environnementaux courent le risque d'être décotés, d'être difficile à commercialiser et le coût de leur rénovation augmentera de plus en plus au fil des ans.

Par conséquent, le souci des conséquences environnementales de l'activité du Groupe n'est pas seulement une affaire de responsabilité morale, il est un élément important de la gestion financière de ses immeubles et au final de sa capacité à créer de la valeur pour ses actionnaires.

#### 11.2.2 Bilan des rénovations effectuées au cours de l'exercice 2016/2017

Durant l'exercice 2016/2017, le Groupe a poursuivi les travaux de rénovation complète de l'immeuble Think. Ce dernier a été intégralement curé, désamianté et déplombé.

Afin d'optimiser les futures consommations d'énergie de l'immeuble, le Groupe a choisi de mettre en œuvre un système de production de chaud et de froid par géothermie.

Dans le cadre de cette rénovation, le Groupe vise les certifications environnementales HQE rénovation, BREEAM Very Good et BBC Effinergie.

#### 11.2.3 Bilan des actions menées au cours de l'exercice 2016/2017

Au cours de l'exercice 2016/2017, le Groupe a mené plusieurs actions environnementales, parmi lesquelles on peut citer :

- L'aménagement et la re-végétalisation de l'intégralité des terrasses accessibles de l'immeuble Newtime. Le contrat d'entretien des espaces verts a été confié à une entreprise qui favorise les essences locales nécessitant peu d'apport en eau ;
- Toujours sur l'immeuble Newtime, un audit de la pompe à chaleur eau/eau a été réalisé en vue d'optimiser la plage d'utilisation de l'eau de Seine et de réduire encore les consommations d'énergie de cet immeuble ;
- Enfin le Groupe a finalisé le remplacement et la programmation du système de Gestion Technique Centralisée de l'immeuble Imagine, permettant aux utilisateurs une meilleure gestion de leurs consommations d'énergie.

#### 11.2.4 Actions envisagées pour le futur

Le Groupe voit le mouvement général vers un monde plus « durable » comme une opportunité de montrer sa capacité d'agir comme acteur responsable tant socialement, économiquement que sur un plan environnemental, tout en créant de la valeur pour ses actionnaires. Les facteurs environnementaux sont intégrés dans l'offre locative du Groupe et, le cas échéant, le Groupe entreprend les changements et les améliorations qui présentent des avantages écologiques et financiers.

Les travaux de restructuration de l'immeuble Think vont se poursuivre durant l'exercice 2017/2018 avec un objectif de livraison de l'immeuble rénové en mars 2018, ce qui portera la part du patrimoine vert à 66% de l'ensemble du portefeuille. Cette rénovation vise l'obtention des labellisations BREEAM Very Good, HQE rénovation, BBC Effinergie et Well Ready. La

production de chaud et de froid devrait être assurée par un système de géothermie utilisant l'eau de la nappe phréatique. Une attention particulière sera accordée au traitement paysager des espaces verts et de la terrasse située au dernier étage de l'immeuble.

En Annexe 3, se trouve le tableau de synthèse du rapport social et environnemental.

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

---

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

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

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

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

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

Hors les assurances « dommage ouvrage » et « tout risque chantier » concluent pour la rénovation de l'immeuble Think, le montant des primes d'assurances sur une base annuelle est de 180 K€ pour l'année 2017 (256 K€ en 2016).

## 13. RESSOURCES FINANCIERES

### 13.1 Principes généraux de la gestion financière

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

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

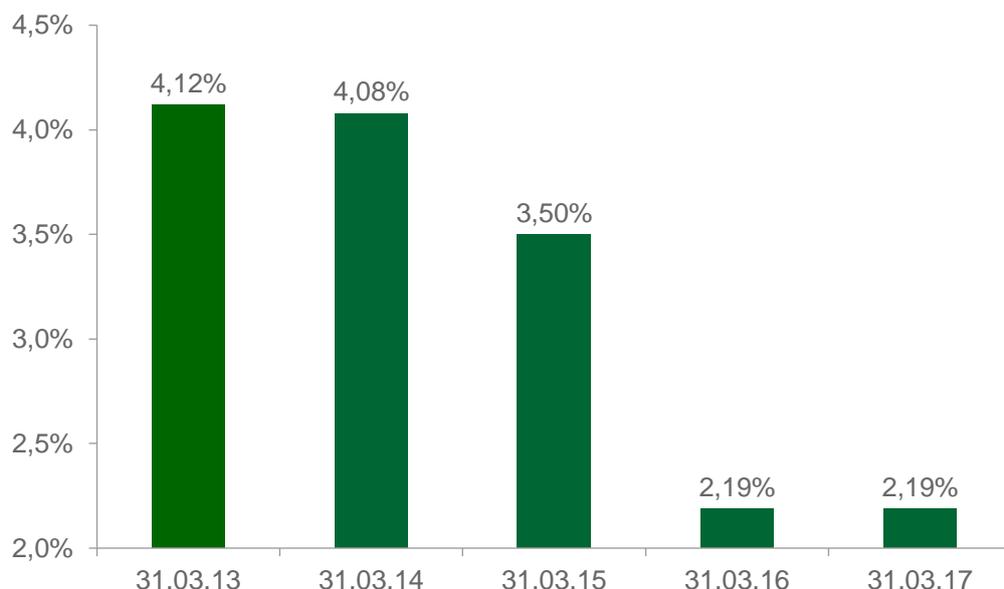
### 13.2 Encours des dettes bancaires au 31 mars 2017

Au 31 mars 2017, 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 LTV<sup>2</sup> de 40,3% de la valeur de marché, hors droits, du patrimoine (46,2% au 31 mars 2016).

Voir paragraphe 3.5.7 Emprunt Helaba de la section Gestion Financière pour les caractéristiques de ce financement.

### 13.3 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 %) :



<sup>2</sup> Encours des emprunts bancaires net de la trésorerie et équivalents de trésorerie (y compris la réserve de trésorerie de 2,2 M€ au 31 mars 2017 nantie au profit de la banque Helaba dans le cadre des emprunts hypothécaires du Groupe / Valeur d'expertise du patrimoine hors droits.

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

### 13.4 Engagements pris et garanties consenties

Au titre des financements bancaires des actifs immobiliers, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 (OPPO) 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'OPPO 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, la Société et sa filiale OPPO 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 la Société et sa filiale OPPO 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) <sup>3</sup>	< ou = à 65%	< ou = à 50%	-	
Interest Coverage Ratio (ICR) <sup>1</sup>	-	-	> 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 000m<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Encours des crédits / valeur de marché hors droits des immeubles du groupe telle que déterminée aux termes du dernier rapport d'expertise

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, la Société et sa filiale OPPO ont pris l'engagement de rembourser les emprunts souscrits auprès d'Helaba en cas de changement de contrôle.

Au 31 mars 2017, la Société et sa filiale OPPO respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.

**13.5 Autres dettes**

Le Groupe bénéficie par ailleurs du financement non-bancaire suivant :

- Un emprunt consenti par la société TwentyTwo Credit I S.à r.l (cf. § 3.4.3)
- Un prêt d'actionnaire de REOF Holding S.à r.l (cf §3.4.4)

### 13.6 Synthèse de l'endettement au 31 mars 2017

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'endettement financier et bancaire du Groupe avec le calcul du ratio LTV avant et après prise en compte des prêts non-bancaires tirés à ce jour sur la base des montants présentés dans les comptes IFRS.

Synthèse de l'endettement au 31 mars 2017

(en K€)

Dettes bancaires	132 200	
Intérêts courus et commissions dues	482	
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 31.03.2017	9 325	
<b>Dette bancaire nette</b>	<b>123 357</b>	<b>(A)</b>
Prêts non-bancaires et avances d'actionnaires	119 755	
Obligations convertibles	22 594	
Intérêts courus, commissions et autres sommes dues	13 135	
- OCA	1 284	
- Prêt TTC1	8 775	
- ORA (intérêts)	1 912	
- Prêt REOF	246	
- ORA (réserve)	919	
<b>Dette bancaire, obligataire et financière nette</b>	<b>278 841</b>	<b>(C)</b>
Valorisation du patrimoine immobilier	306 000	(D)
<b>LTV (prêts non-bancaires exclus)</b>	<b>40,31%</b>	<b>(A) / (D)</b>
<b>LTV (OCA et prêts non-bancaires inclus)</b>	<b>91,12%</b>	<b>(C) / (D)</b>

### 13.7 Instruments financiers dérivés

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

Au 31 mars 2017, 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 (- 2 649 K€).

Au 31 mars 2017, 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, OPPO a souscrit à un cap de taux avec un plafond de 1,5%. La variation de juste valeur de cet instrument par rapport à la valeur de sa prime d'acquisition est reconnue intégralement par le compte de résultat au 31 mars 2017 (soit -6,3 K€ par rapport à une prime de 38,7 K€).

## 14. RISQUES

---

### 14.1 Description des principaux facteurs de risques

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

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

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

##### 14.1.1.1 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).

##### 14.1.1.2 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).

#### 14.1.1.3 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.

#### 14.1.1.4 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.

#### 14.1.1.5 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.

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

##### 14.1.2.1 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 31 mars 2017), 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.

##### 14.1.2.2 Vieillesse des immeubles

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

Principales conséquences pour le Groupe du vieillissement des immeubles :

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

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

##### 14.1.2.3 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.

#### 14.1.2.4 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.

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

##### 14.1.3.1 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.

#### 14.1.3.2 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.

#### 14.1.3.3 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.

#### 14.1.3.4 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.

#### 14.1.3.5 Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement consolidé du Groupe est élevé compte tenu de la valeur de marché de ses actifs immobiliers. L'encours des emprunts bancaires net de la trésorerie à la date du présent document représente 40,3%<sup>4</sup> de la valeur de marché (hors droits) des actifs du Groupe. En cas d'insuffisance des revenus pour couvrir une des échéances de la dette, les banques prêteuses seraient en droit de demander l'exigibilité anticipée des prêts qu'elles ont consentis.

Principales conséquences pour le Groupe du niveau d'endettement :

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

Zones d'Impact : Liquidité.

#### 14.1.3.6 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 ;

Zones d'Impact : Liquidité.

#### 14.1.3.7 Option pour le régime SIIC

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

---

<sup>4</sup> Voir définition p.41

Depuis le 1<sup>er</sup> 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, 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.

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

A la date du présent document, REOF Holding S.à r.l., un fonds d'investissement affilié à TwentyTwo Real Estate et Massena Partners détient directement la majorité du capital et des droits de vote de la Société et lui a consenti une avance d'actionnaire. Egalement, la société TwentyTwo Credit I S.à r.l. affiliée 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 S.à.r.l. et/ou TwentyTwo Credit I S.à.r.l. venait à détenir moins de 50,01% du capital et/ou des droits de vote de Züblin Immobilière France :

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

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

## 14.2 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.

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

<b>Facteurs de risque</b>	<b>Gestion, facteurs atténuants</b>	<b>Commentaires</b>
Conjoncture économique	Adaptation de la stratégie à la conjoncture, investissement dans des zones économiques fortes et diversifiées (Paris et Marseille)	La situation de l'économie française pèse actuellement fortement sur le marché locatif des bureaux parisiens.
Niveau des taux d'intérêts	Couverture en totalité du risque de taux sur les emprunts	
Accès aux marchés financiers	Recherche de sources de financement alternatives, adaptation de la stratégie.	Compte-tenu de sa fragilité financière, l'accès aux marchés financiers est actuellement obéré
Risque de crédit	Contreparties bancaires reconnues.  Existence de procédures destinées à s'assurer de la solvabilité des clients du Groupe.  Un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.	Les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des entreprises nationales ou internationales de premier rang limitant ainsi le risque d'insolvabilité.  Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2017 ou des exercices précédents.
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 2017

14.2.2 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.	6% des baux arriveront à échéance dans les 4 prochaines années.  42% des baux bénéficient d'une option triennale de résiliation dans les 3 prochaines années.
Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs	Idem ci-dessus	Au 31 mars 2017, les loyers annualisés (18,6 M€ dont 6,4 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) ne présentent pas d'écart significatif par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant.

14.2.3 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
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 13.4 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	<p>Depuis 31 juillet 2015, REOF Holding S.à r.l. détient 50,1% du capital et des droits de vote de la Société et a consenti une avance d'actionnaire de 9,5 M€ à la Société.</p> <p>A la date du 31 mars 2017, TwentyTwo Credit I S.à r.l. a consenti en principal et intérêts capitalisés un prêt de 115,3 M€.</p>

## **15. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

---

La gestion des actifs immobiliers détenus par la Société 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 administrative 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, également président de la Société. Celle de l'immeuble Salengro à Marseille lui a été également confiée depuis le 1er janvier 2016.

La rémunération annuelle globale 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 (115,3 M€ au 31.03.17) ainsi que la totalité les obligations convertibles en actions de la Société émises le 31 juillet 2015 (cf. 3.4.4). Monsieur Daniel Rigny est administrateur commun de cette société et de la Société.

La société REOF Holding S.à r.l a consenti un prêt d'actionnaire de 9,5 M€ à la Société, dont 4,5 M€ ont été tirés au 31 mars 2017. Cette société est indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny qui est administrateur de la Société.

Voir également § 6.1.1 Evolution des modalités d'exercice de la direction générale de la Société.

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

---

Salariés : Néant

Au 31 mars 2017, Monsieur Pierre Essig, administrateur et directeur général détient 29.307 actions de la Société.

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

---

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

Le tableau récapitulant les délégations en cours de validité qui ont été consenties au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital ainsi que leur utilisation au cours de l'exercice clos le 31 mars 2017 figure à la fin du présent rapport en annexe 5.

## 18. RESULTATS – AFFECTATION DES RESULTATS

---

Les comptes de la Société à la clôture de l'exercice font apparaître un bénéfice d'un montant de -5 749 880 €. Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires d'affecter ce bénéfice sur le compte report à nouveau dont le montant s'élèverait après affectation du résultat à - 52 893 869 €.

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

Année	2015	2016	2017
Nombres d'actions	9 745 551	17 227 970	17 227 970
Dividende par action	Néant	Néant	Néant
Distribution globale en euros	Néant	Néant	Néant

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

## 19. CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

---

Il est rappelé qu'à la clôture de l'exercice s'étant terminé au 31 mars 2015, les comptes de la Société faisaient apparaître des capitaux propres négatifs de -28 418 060 €. L'assemblée générale des actionnaires du 27 juillet 2015 a décidé de ne pas dissoudre de façon anticipée la Société et, en conséquence de poursuivre ses activités.

A la clôture de l'exercice, les capitaux propres s'élèvent à -25 261 730 €.

## 20. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

---

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

Voir également § 6.1.1. Evolution des modalités d'exercice de la direction générale de la Société.

## **21. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS**

---

Les mandats d'administrateur de M. Alexandre Gruca et Mme Muriel Aubry expireront à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires du 7 juillet 2017. Il est proposé à ladite assemblée de les renouveler pour une période de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 mars 2020.

Il est proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de nommer un nouvel administrateur en la personne de Mme Julie Duvivier pour une période de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 mars 2020.

Mme Julie Duvivier est avocate et spécialiste du droit immobilier.

Elle est également titulaire d'un DEA de droit privé général, d'un DESS de droit européen des affaires et d'un Mastère de droit international et Management.

Elle a été Avocate Collaboratrice au département immobilier du cabinet Freshfields Bruckhaus Deringer en 2005/2006, puis Avocate Collaboratrice au département de droit immobilier du cabinet Jones Day de 2006 à 2012.

En juin 2012 elle intègre le groupe Caisse des Dépôts et Consignations où elle a exercé diverses fonctions en tant que Juriste Senior au sein du département droit immobilier et environnemental et au sein de la société CDC-GPI qui a pour objet la gestion du portefeuille immobilier de placement de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Mme Julie Duvivier devrait rejoindre le groupe SCAPRIM en tant que Responsable Juridique Immobilier au cours du mois de juillet 2017.

## 22. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

### 22.1 Informations générales

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

### INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Mandataires sociaux :	Mandats	
	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Philippe COUTURIER  Président du conseil d'administration	Scaprim Services	Président
	Scaprim Property Management	Président
	Pierre Conseil	Représentant de Scaprim Property Management agissant en qualité de Président
	Express Habitat	Président
	SCI Corelog Miramas	Gérant
	SCI Corelog St Cyr en Val	Gérant
	SCI Corelog St Etienne	Gérant
	SCI Corelog Maurepas	Gérant
	SCI Corelog Arpajon	Gérant
	SCI Corelog Vatry	Gérant
	Roma 18 S.à.r.l (Luxembourg)	Gérant
Daniel RIGNY	Powerhouse France	Président du conseil de surveillance
	TwentyTwo Invest Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	TwentyTwo Real Estate Partners Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	Powerhouse Management s.a. (Luxembourg)	Administrateur
	Powerhouse Co-Invest Management s.a. (Luxembourg)	Administrateur
	Spark Invest S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	Scaprim Lux S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	TwentyTwo Credit I S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	TwentyTwo Group Holding S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	TwentyTwo Capital Lux S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
	REOF Management S.à.r.l. (Luxembourg)	Administrateur
Anne GENOT  Administrateur	Scaprim Asset Management	Président
	Powerhouse France	Président, et membre du conseil de surveillance
	Safran	Représentant de Powerhouse France agissant en qualité de Président
	Scaprim AMO	Représentant de Scaprim Asset Management agissant en qualité de Président
	Scaprim Services	Membre du Comité Exécutif
	Powerhouse France Commercialisation	Représentant de Powerhouse France agissant en qualité de Président
Muriel AUBRY  Administrateur	lcônes	Président Directeur Général
	Immobilière Dassault	Membre du Conseil de surveillance
Alexandre GRUCA  Administrateur	Belvinc Ltd (Royaume Uni)	Administrateur
	Jovy Ltd (Royaume Uni)	Administrateur et Secrétaire Général

**22.2 Informations présentées en application de la loi 2008-649 du 3 juillet 2008 et des recommandations AFEP/MEDEF de juin 2013**

**22.2.1 Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant et/ou mandataire social**

En K€	31.03.17	31.03.16
<b>M. Philippe Couturier, Président</b>		
Rémunération due au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Sous-total	-	-
<b>M. Pierre Essig, Directeur général</b>		
Rémunération due au titre de l'exercice	240,0	293,6
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Sous-total	240,0	293,6
Total	240,0	293,6

22.2.2 Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social soumis à l'avis consultatif de l'assemblée générale annuelle du 7 juillet 2017

En K€	Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.17		Montants au titre de l'exercice clos au 31.03.16	
	Dus	Versés	Dus	Versés
<b>M. Philippe Couturier, Président</b>				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
<b>M. Pierre Essig, Directeur général</b>				
Rémunération fixe	240,0	240,0	240,0	240,0
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	40,0	64,0
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	13,6	13,6
Sous-total	240,0	240,0	293,6	317,6
Total	240,0	240,0	293,6	317,6

Les avantages en nature de M. Pierre Essig correspondent à la prise en charge par la Société de la prime d'assurance annuelle « Garantie Sociale des Dirigeants et Chefs d'Entreprise »

22.2.3 Critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale de chaque dirigeant mandataire social soumis à l'avis consultatif ex ante de l'assemblée générale annuelle du 7 juillet 2017

En application de l'article L. 225-100 du code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre des principes et critères décrits à l'annexe 4 du présent rapport et concernant Messieurs Philippe Couturier et Pierre Essig, seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2018.

22.2.4 Tableau sur les jetons de présence

En K€ (montants nets)	Jetons de présence versés au cours de l'exercice clos		Autre Rémunération perçue		Nature
	31.03.17	31.03.16	31.03.17	31.03.16	
Membres du conseil					
M. Philippe Couturier	-	-	-	-	
M. Daniel Rigny	-	-	-	-	
Mme Anne Genot	-	-	-	-	
M. Alexandre Gruca	10,0	10,0			
Mme Muriel Aubry	8,0	10,0	30,0		Mission suivi rénovation Think
M. Iosif Bakaleynik	10,0	23,0	-	-	
Total	28,0	43,0	30,0	-	

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

22.2.10 Informations sur les mandataires sociaux dirigeants

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

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

Pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017, aucune acquisition d'actions de la Société au bénéfice des salariés n'a été réalisée.

## 24. CAPITAL SOCIAL – ACTIONS DE LA SOCIETE

Au 31 mars 2017, le capital social de la Société est fixé à la somme de 26 531 073,80 euros. Il est divisé en 17 227 970 actions de 1,54 € de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

### 24.1 Actionnariat

Au 31 mars 2017, l'actionnariat de la Société se répartit comme suit :

Actions	31.03.17		31.03.16		31.03.15	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Base non diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	8.631.213	50,10%	8.631.213	50,10%		
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	-	0,00%	-	0,00%		
Züblin Immobilien Holding AG (1)	5.765.375	33,47%	5.765.375	33,47%	5.765.375	59,16%
Forum Partners		0,00%		0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	1.148.794	11,79%
Administrateurs et dirigeants (2)	29.367	0,17%	29.357	0,17%	29.357	0,30%
Autocontrôle (3)	30.469	0,18%	52.787	0,31%	53.162	0,55%
Public	2.771.546	16,09%	2.749.238	15,96%	2.748.863	28,21%
<b>Total</b>	<b>17.227.970</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.227.970</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.745.551</b>	<b>100,00%</b>
Base diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	11.287.463	33,79%	11.287.463	33,79%		
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	13.522.358	40,48%	13.522.358	40,48%		
Groupe Züblin (1)	5.765.375	17,26%	5.765.375	17,26%	5.765.375	46,49%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	3.805.044	30,68%
Administrateurs et dirigeants (2)	29.367	0,09%	29.357	0,09%	29.357	0,24%
Autocontrôle (3)	30.469	0,09%	52.787	0,16%	53.162	0,43%
Public	2.771.546	8,30%	2.749.238	8,23%	2.748.863	22,17%
<b>Total (4)</b>	<b>33.406.578</b>	<b>100,00%</b>	<b>33.406.578</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.401.801</b>	<b>100,00%</b>
Droits de votes						
Base non diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	8.631.213	50,25%	8.631.213	50,25%		
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	-	0,00%	-	0,00%		
Groupe Züblin (1)	5.765.375	33,57%	5.765.375	33,57%	5.765.375	59,48%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	1.148.794	11,85%
Administrateurs et dirigeants (2)	29.367	0,17%	29.357	0,17%	29.357	0,30%
Public	2.771.546	16,14%	2.749.238	16,01%	2.748.863	28,36%
<b>Total</b>	<b>17.197.501</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.175.183</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.692.389</b>	<b>100,00%</b>
Base diluée						
REOF Holding S.à.r.l (1)	11.287.463	33,84%	11.287.463	33,84%		
TwentyTwo Credit I S.à.r.l (1)	13.522.358	40,54%	13.522.358	40,54%		
Groupe Züblin (1)	5.765.375	17,29%	5.765.375	17,29%	5.765.375	46,55%
Forum Partners	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Lamesa Holding (1)	-	0,00%	-	0,00%	3.805.044	30,72%
Administrateurs et dirigeants (2)	29.367	0,09%	29.357	0,09%	29.357	0,24%
Public	2.771.546	8,31%	2.749.238	8,24%	2.748.863	22,19%
<b>Total (4)</b>	<b>33.376.109</b>	<b>100,00%</b>	<b>33.353.791</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.348.639</b>	<b>100,00%</b>

Cf. paragraphes 3.4, 3.5.2 et 3.5.3 du présent rapport

M. Pierre Essig, directeur général de la Société, détient au 31 mars 2017 29 307 actions de la Société. Les 60 autres actions sont détenues par les 6 administrateurs de la Société

Les 30 469 actions d'auto-contrôle sont détenues par la Société au titre du contrat d'animation du cours de bourse confié à Natixis

Pour l'analyse du nombre d'actions dilués, voir paragraphes 24.2 (ORA) et 24.3 (OCA)

#### **24.2 Obligations Remboursables en Actions de la Société**

En date du 3 août 2007, 2 500 obligations remboursables en actions (ORA) d'une valeur nominale de 14 200 € ont été émises pour une durée de 10 ans. Chaque obligation est remboursable en 1 062,50 actions nouvelles de la Société de 1,54 € de valeur nominale. Depuis le 31 juillet 2015, la totalité des ORA est détenue par la société REOF Holding S.à.r.l.

#### **24.3 OCA**

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

#### **24.4 Actions Officiis Properties**

Entre le 1er avril 2016 et le 31 mars 2017, 690 226 titres Officiis Properties ont été échangés (780 016 pour l'exercice précédent), soit un volume journalier moyen de 2 655 titres (3 319 pour l'exercice précédent).

Les cours de l'action ont été, au plus bas de 0,55 € les 4 avril et 27 juin 2016, et au plus haut de 0,97 € le 19 août 2016. Le cours de clôture du 31 mars 2017 est de 0,88 €.

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

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

En €	31.03.2013	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2017
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social appelé, versé	17 054 714,25	17 054 714,25	17 054 714,25	26 531 073,80	26 531 073,80
Capital social appelé, non versé					
Nombre d'actions ordinaires	9 745 551	9 745 551	9 745 551	17 227 970	17 227 970

<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires (H.T.)	14 037 623	9 632 645	8 089 139	6 589 929	7 334 422
Résultat avant impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 2 916 966	3 582 464	- 1 828 563	- 7 154 009	- 7 296 024
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 9 960 029	- 13 362 383	- 65 505 977	- 14 179 076	5 749 880
Résultat distribué					

<b>Résultat par action</b>					
Résultat avant impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 0,30	0,37	- 0,19	- 0,42	- 0,42
Résultat après impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	- 1,02	- 1,37	- 6,72	- 0,82	0,33
Dividende attribué	-	-	-	-	-

<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées en charges sociales	16 495	-	17 037	111 434	106 237

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

**ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2017**

Immeuble	Localisation	Date d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Principal locataire	Loyers annualisés (K€) (1)	Valeur d'expertise 31.03.2017 (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	7 702	154 390	121 400	5,0%	15 472	100	15 572	446	5 939	38,1%
Think	Neuilly-sur-Seine	01.07.2002	1976	2017	Vacant	3 120	33 250	29 300	N/A	6 639	23	6 662	174	6 662	100,0%
Imagine	Neuilly-sur-Seine	19.03.2007	1978	2013	Hopital Américain de Paris	3 720	76 250	61 080	4,9%	7 611	369	7 980	246	636	8,0%
Le Magellan	Nanterre	05.10.2007	2001		Faurecia	2 987	31 550	42 380	9,5%	11 174	-	11 174	296	-	0,0%
Le Salengro	Marseille	30.01.2008	2007		Ville de Marseille	1 050	18 600	15 390	5,6%	4 735	1 100	5 835	67	-	0,0%
<b>TOTAL</b>						<b>18 580</b>	<b>314 040</b>	<b>269 550</b>	<b>6,4%</b>	<b>45 631</b>	<b>1 592</b>	<b>47 223</b>	<b>1 229</b>	<b>13 237</b>	<b>28,0%</b>

- (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
- (3) Le taux de vacance global inclut l'immeuble Think qui fait l'objet d'un programme de rénovation et qui donc n'est pas en exploitation. Le taux de vacance hors immeuble Think est de 16,2%.

Pour le détail de l'évolution de la situation locative sur l'exercice ayant conduit à un taux de vacance physique du patrimoine de 28,0% au 31 mars 2017 voir section 2.3 Gestion locative de ce rapport

**ANNEXE 3 : RAPPORT SOCIÉTAL ET ENVIRONNEMENTAL**

Le Groupe est soumis aux dispositions du décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociétales et environnementales dès l'exercice 2012. Tous les éléments communiqués ci-dessous correspondent aux 42 items de cette loi.

<b>INFORMATIONS SOCIÉTALES</b>	
<i>Nature de l'information</i>	<i>Informations quantitative et/ou qualitatives</i>

**Emploi**

Effectif total et répartition des salaires par sexe, par âge et par zone géographique	Le Groupe n'emploie aucun salarié au 31 mars 2017.
Embauches et licenciements	Non applicable
Rémunérations et leur évolution	La masse salariale du Groupe (y compris la rémunération de Monsieur Pierre Essig) s'est élevée à 437 K€ pour l'exercice 2016/2017 contre 916 K€ pour l'exercice précédent.

**Organisation du travail**

Organisation du temps de travail	Non applicable
Absentéisme	Il n'y a eu aucun jour d'arrêt maladie au cours de l'exercice 2016/2017.

**Relations sociales**

Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Non applicable
Bilan des accords collectifs	Non applicable

**Santé et sécurité**

Conditions de santé et de sécurité au travail	Non applicable
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Non applicable
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Le Groupe n'a pas connu de cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle.

**Formation**

Politiques mises en œuvre en matière de formation	Non applicable
Nombre total d'heures de formation	Il n'y eu aucune heure de formation en 2016/2017, en ligne avec l'exercice précédent.

**Egalité de traitement**

Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Non applicable
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	100% des actifs immobiliers du Groupe disposent de facilités d'accès pour les personnes handicapées.
Politique de lutte contre les discriminations	Non applicable

**Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives :**

Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Non applicable
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable
A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable

<b>INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>
---------------------------------------

**Politique générale en matière environnementale**

Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	<p>Le Groupe met en œuvre des certifications d'immeubles pour ses opérations de rénovation qui concernent cette année un immeuble (Think) représentant 17 % de la surface des bâtiments.</p> <p>L'immeuble Imagine a obtenu la certification BBC.</p> <p>L'immeuble Newtime a obtenu les certifications HQE rénovation, BBC et BREEAM « Excellent » et vise le label HQE Exploitation.</p>
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Non applicable
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le Groupe est attentif au respect de toute réglementation. Dans le cadre de leurs rénovations, les immeubles Newtime et Imagine ont été intégralement désamiantés. De même l'immeuble Think a fait l'objet à compter de l'été 2016 d'un désamiantage/déplombage intégral.
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Non applicable.

**Pollution et gestion des déchets**

Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Lors des rénovations, ces problématiques sont gérées par le recours à des prestataires de premier plan reconnus dans le domaine (cf la partie sur les sous-traitants).
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Les travaux de rénovation de l'immeuble Think vont se faire en milieu urbain. Le Groupe adaptera les horaires des travaux bruyants afin de limiter la gêne sonore. Un système de communication sera mis en place avec les riverains pendant la durée des travaux de rénovation.

**Prévention et gestion des déchets**

Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Le Groupe encourage le tri sélectif et le recyclage des déchets auprès de ses locataires en leur recommandant des prestataires de nettoyage équipés pour le tri sélectif mis en place par le Groupe.
Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	Non applicable à l'activité du Groupe

**Utilisation durable des ressources**

Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	Compte tenu de la localisation des actifs (Paris, Ile de France), la consommation d'eau n'est pas un enjeu majeur.
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Non applicable, la consommation de matières premières pour les travaux de rénovation ou de maintenance n'est pas dans le périmètre d'influence du Groupe.  L'activité du Groupe n'entraîne pas de consommation de matières premières autre que celle susvisée.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La réduction des consommations énergétiques des immeubles est un élément important de la stratégie d'exploitation des immeubles du groupe. C'est un des éléments importants des certifications visées sur les projets de rénovation.  Dans le cadre de la rénovation de l'immeuble Think, il est prévu d'avoir recours à la géothermie pour couvrir environ 90% de la production de chaud et de froid de l'immeuble.
Utilisation des sols	Non applicable

**Changements climatiques**

Rejets de gaz à effet de serre	<p>En cherchant à maîtriser les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage), le Groupe contribue à réduire l'empreinte carbone de ses immeubles. C'est un des éléments importants des certifications visées sur les projets de rénovation.</p> <p>Consommations d'énergie des bâtiments</p> <p>S'agissant des consommations d'électricité, le Groupe n'a pas accès aux consommations des locataires afférentes aux parties privatives des immeubles qui représentent environ 90% des surfaces. La quantification des émissions n'est donc pas réalisable par le Groupe.</p> <p>S'agissant des consommations de chaud et de froid, Le Groupe n'a pas été en mesure de collecter les données pour tous ses immeubles cette année. Il s'engage à le faire pour le nouvel exercice.</p> <p>Toutefois, le Groupe peut d'ores et déjà indiquer que pour les immeubles Newtime et Imagine, ces consommations ont représenté respectivement 160 982 Kg CO<sub>2</sub> et 30 821 Kg CO<sub>2</sub> (méthodologie de calcul proposée par l'ADEME – Scope 2 – année 2014 - Facteur de conversion Kg CO<sub>2</sub>/Kwh : 0,082)</p> <p>Emissions de gaz à effet de serre liées à la construction et à la vie des immeubles Le Groupe estime que ces émissions annuelles sont d'environ 1,2 million Kg CO<sub>2</sub> (méthodologie de calcul proposée par l'ADEME – Scope 3 – Achat de biens - Immobilier de bureau - Facteur de conversion Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SHON : 650, amortissement sur 30 ans).</p>
Adaptation aux conséquences du changement climatique	<p>Pour atténuer les conséquences du changement climatique qui se traduiraient notamment par une hausse des coûts d'exploitation liées à l'augmentation de la consommation des bâtiments en énergie et eau, le Groupe cherche à maîtriser lesdites consommations.</p>

**Protection de la biodiversité**

Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	<p>Dans le cadre des projets de rénovation sur l'île de la Jatte, le Groupe a maintenu ou mis en place des espaces verts diversifiés, et des terrasses végétalisées. Ce sera également le cas pour la rénovation de l'immeuble Think où les espaces verts bordant l'immeuble feront l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif.</p> <p>Les essences locales sont privilégiées pour respecter l'identité du lieu où le Groupe est implanté.</p>
---	--

**INFORMATIONS SOCIETALES****Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société**

En matière d'emploi et de développement régional	Le Groupe a recours à l'emploi local de par la nature de son activité (immobilier).
Sur les populations riveraines ou locales	<p>Dans le cadre des bonnes relations locales, le Groupe apporte un soutien actif à la fondation Paul Parquet située à Neuilly-sur-Seine.</p> <p>Il est également un membre bienfaiteur de l'Association des Riverains de l'île de la Jatte.</p> <p>Se référer à la partie sur la prise en compte des nuisances sonores.</p>

**Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines**

Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	<p>Relations avec les preneurs :</p> <p>Le Groupe propose à ses locataires (nouveaux ou renouvelés) dans le cadre de la démarche « Bail Vert », la mise en place d'une annexe environnementale ayant pour objet la description des caractéristiques environnementales des locaux loués, de fixer les modalités de détermination des objectifs d'amélioration et les principes d'exploitation des locaux loués pour parvenir à une amélioration de leurs performances environnementales.</p> <p>Les baux signés depuis 2012 sur les immeubles, le sont avec des annexes environnementales, y compris pour des baux &lt; 2 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Autres relations :</p> <p>Les entreprises mandatées par le Groupe dans le cadre de rénovations mettent à disposition des riverains des modes de communication (adresse email, téléphone, etc.) pour recueillir leurs remarques.</p>
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2016/2017.

**Sous-traitance et fournisseurs**

Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Le Groupe s'attache à travailler avec des sous-traitants de premier plan qui ont placé au cœur de leur stratégie la préoccupation environnementale (Bouygues, Eiffage, Sogelym Dixence), pour la rénovation des immeubles, comme pour l'exploitation et la maintenance de ces derniers.
Importance de la sous-traitance et de la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Le Groupe a introduit une clause « HQE Exploitation » dans ses contrats avec les sous-traitants dans deux immeubles. De même le Groupe introduira une clause « HQE Exploitation » dans les futurs contrats d'exploitation de l'immeuble Think

**Loyauté des pratiques**

Actions engagées pour prévenir la corruption	<p>Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.</p> <p>En effet, il existe une procédure d'attribution de marché pour un montant au-delà de 20 K€. La société a également mis en place une procédure de double signature pour tout règlement d'un montant supérieur à 20 K€.</p> <p>De même, la mise en place d'un système de délégation permet de diminuer le risque de corruption.</p>
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	<p>Mesures prises en matière de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélioration du confort des utilisateurs en matière de conditions de travail, d'acoustique de conditions sanitaires et techniques</li> <li>▪ Garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en veillant à ne pas utiliser de matériaux nocifs</li> </ul>

**Droits de l'Homme**

Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	Non applicable
---	----------------

**ANNEXE 4 : REMUNERATIONS DU PRESIDENT ET DU DIRECTEUR GENERAL**

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

Ils tiennent compte des modifications apportées aux conditions d'exercice de la direction générale exposées au § 6.2.1 du présent rapport.

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

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

Monsieur Pierre Essig, directeur général (non administrateur)

Éléments de rémunération	Principes	Critères de détermination
Rémunération fixe	Rémunération octroyée au titre de ses mandats dans le groupe.	Le montant annuel brut de la rémunération fixe a été revu à 20 000 euros au titre de l'exercice 2017/2018, à comparer à 240.000 euros au titre de l'exercice 2016/2017.
Rémunération variable annuelle	Néant	N/A
Rémunération exceptionnelle	Néant	N/A
Avantages en nature	Néant	N/A
Régime de retraite	Néant	N/A
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Néant	N/A
Clause de non-concurrence	Néant	N/A

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

**ANNEXE 5 : DELEGATIONS CONSENTIES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION****TABLEAU RECAPITULANT LES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE CONSENTIES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET LEUR UTILISATION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE CLOS LE 31 MARS 2017**

Nature de l'autorisation	Date de l'autorisation	Montant maximal autorisé	Date d'échéance de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
1. Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	AGM 7 juillet 2016	Nombre d'actions que la Société peut racheter :10% du capital social. Prix unitaire maximal d'achat des actions sur le marché : 2 €	7 janvier 2018	0,18%	99,82%
2. Autorisation à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions dans le cadre de l'autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	AGM 7 juillet 2016	10% du capital social.	7 janvier 2018	0,00%	100,00%

## Officiis Properties

Exercice clos le 31 mars 2017

**Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et  
sociétales figurant dans le rapport de gestion**

ERNST & YOUNG et Associés

## Officiis Properties

Exercice clos le 31 mars 2017

### **Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion**

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC<sup>5</sup> sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Officiis Properties, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 mars 2017, présentées dans le dans le rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

#### ○ **Responsabilité de la société**

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société (ci-après les « Référentiels ») et disponibles sur demande au siège de la société.

#### ○ **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### ○ **Responsabilité de l'organisme tiers indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

---

<sup>5</sup> Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés en mai 2017 sur une durée totale d'intervention d'environ une semaine.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 .

## 1. Attestation de présence des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

### Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené un entretien avec la personne responsable de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>6</sup> :

- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion  ;

---

<sup>6</sup> **Informations environnementales et sociétales** : la politique générale en matière environnementale (les démarches d'évaluation et de certification), l'utilisation durable des ressources (la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables), les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions, les rejets de gaz à effet de serre.

- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Paris-La Défense, le 30 mai 2017

L'Organisme Tiers Indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés

○ Eric Duvaud  
Associé Développement durable

○ Bruno Perrin  
Associé