



**(anciennement Züblin Immobilière France)**

**Rapport Financier Semestriel  
Au 30 septembre 2016**

## Sommaire

- 3 Attestation de la personne physique responsable du rapport financier semestriel**
- 4 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**
- 7 Comptes consolidés semestriels résumés au 30 septembre 2016**
- 39 Rapport de gestion pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 septembre 2016**

## **Attestation de la personne physique du rapport financier semestriel**

### **Responsable du rapport financier semestriel**

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

### **Attestation**

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes présentés dans le Rapport Financier Semestriel au 30 septembre 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 semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 22 décembre 2017  
Le Directeur général  
Pierre Essig

AUREALYS

ERNST & YOUNG et Autres

## **Officiis Properties**

Période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2017

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle**

**AUREALYS**  
11, rue du Colisée  
75008 Paris  
S.A.R.L. au capital de € 40.000  
502 510 860 R.C.S. Paris

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  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## Officiis Properties

Période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2017

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Officiis Properties, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

#### **1. Conclusion sur les comptes**

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

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

## 2. Vérification spécifique

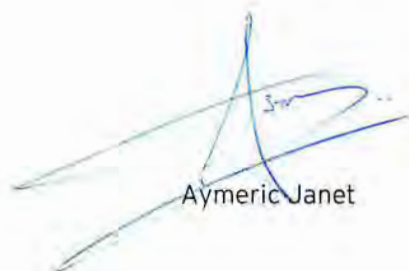
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris et Paris-La Défense, le 18 décembre 2017

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS



Aymeric Janet

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Philippe Bertin

**ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE**

(en milliers d'euros)	Notes	30.09.2017	30.09.2016
Revenus locatifs	1	4 554	4 067
Charges du foncier		-19	182
Charges locatives non récupérées		-877	-1 064
Charges sur immeubles		-31	-346
<b>Loyers nets</b>		<b>3 627</b>	<b>2 839</b>
Frais de structure		-1 165	-1 110
Frais de personnel		-53	-223
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>-1 217</b>	<b>-1 333</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	36 706	17 428
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	3	-2 915	-6 595
Ajustement des actifs disponibles à la vente		1 175	0
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>34 966</b>	<b>10 833</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>37 376</b>	<b>12 340</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	2	0	0
Intérêts et charges assimilées	2	-11 657	-7 521
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-11 657</b>	<b>-7 521</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>25 718</b>	<b>4 819</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0
Impôts différés		0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>25 718</b>	<b>4 819</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>25 718</b>	<b>4 819</b>
<b>Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**I. RESULTAT PAR ACTIONS**

	30.09.2017	30.09.2016
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé (en KC)</b>	<b>25 718</b>	<b>4 819</b>
Nombre d'actions moyen (actions potentielles* dilutives comprises) sur la période (actions propres déduites)	33 378 640	33 365 759
Résultat net dilué et pondéré par action (en €)	0,77	0,14
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture (actions propres déduites)	33 381 171	33 377 727
Résultat net dilué par action (en €)	0,77	0,14
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture	33 406 578	33 406 578
Résultat net par action (en €)	0,77	0,14

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 30.09.2017 sont les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA.

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>Résultat net</b>	<b>25 718</b>	<b>4 819</b>
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture dans une couverture de flux de trésorerie	262	-533
<b>Eléments reclassables ultérieurement en résultat</b>	<b>262</b>	<b>-533</b>
Recyclage au résultat des variations de juste valeur différées en capitaux propres	0	0
<b>Eléments non reclassables ultérieurement en résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>262</b>	<b>-533</b>
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	0	0
<b>Résultat global total</b>	<b>25 980</b>	<b>4 285</b>
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires		
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	25 980	4 285



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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.03.2017</b>
Actifs corporels		38	42
Immeubles de placement	3	329 000	288 600
Autres actifs non courants	4	72	76
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>329 110</b>	<b>288 718</b>
Actifs disponibles à la vente		18 575	17 400
Créances clients	5	2 441	2 021
Autres créances	6	2 325	4 136
Charges constatées d'avance	7	452	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	5 049	7 145
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>28 841</b>	<b>31 147</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>357 950</b>	<b>319 865</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.03.2017</b>
Capital		30 583	26 484
Primes d'émission		25 529	0
Obligations remboursables en actions	9	0	29 558
Obligations convertibles en actions	9	2 786	2 786
Réserves consolidées		-29 655	-50 800
Couverture de flux de trésorerie futurs		-2 387	-2 649
Résultat consolidé		25 718	21 151
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>		<b>52 573</b>	<b>26 529</b>
Intérêts minoritaires			0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>52 573</b>	<b>26 529</b>
Dettes bancaires	10	133 207	130 630
Autres dettes financières	11	147 615	141 565
Instruments financiers	12	2 387	2 649
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>283 209</b>	<b>274 844</b>
Provisions	13	128	128
Part courante des dettes bancaires	10	493	482
Part courante des autres dettes financières	11	17 452	11 795
Part courante des instruments financiers	12	0	0
Avances et acomptes		143	1 500
Dettes fournisseurs	14	1 770	2 183
Dettes fiscales et sociales	15	2 122	2 186
Autres dettes	16	56	205
Produits constatés d'avance		5	14
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>22 168</b>	<b>18 492</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>357 950</b>	<b>319 865</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30.09.2017	30.09.2016
Résultat net des sociétés		25 718	4 819
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3	-33 791	-10 833
Ajustement des actifs disponibles à la vente		-1 175	0
Résultat de cession des immeubles de placement	3	0	0
Autres produits et charges		-1 309	-2 562
Coût de l'endettement financier net	2	11 657	7 521
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>1 102</b>	<b>-1 055</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-2 366	647
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE</b>		<b>-1 265</b>	<b>-408</b>
Acquisitions d'immobilisations	3	-5 296	-496
Acquisitions d'immobilisations du siège		0	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>-5 296</b>	<b>-496</b>
Augmentation de capital		29 620	0
Souscription d'emprunts auprès d'un propriétaire de la société Mère		0	0
Souscription d'emprunts non-bancaires		4 598	0
Souscription d'un emprunts obligataire convertible en actions		0	0
Souscription d'emprunts bancaires		2 350	0
Remboursements d'emprunts bancaires		0	0
Remboursements d'emprunts obligataires		-32 655	0
Frais divers décaissés sur opérations de financement		0	0
Remboursement des dépôts locataires		0	0
Augmentation des dépôts locataires		547	335
Intérêts financiers nets versés		-1 753	-1 610
Intérêts financiers nets reçus			
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>2 706</b>	<b>-1 275</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-3 855</b>	<b>-2 180</b>
Trésorerie à la clôture (Bilan)	8	5 049	4 951
Trésorerie à la clôture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 0,4 M€ au 30.09.17)		5 469	8 888
Trésorerie à l'ouverture (Bilan)	8	7 145	2 447
Trésorerie à l'ouverture (incluant la réserve de trésorerie Helaba de 2,2 M€ au 31.03.17)		9 324	11 067
<b>Variation de trésorerie de la période</b>		<b>-3 855</b>	<b>-2 180</b>

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2017/2018, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 3,9 M€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 5,5 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 31.03.16</b>	<b>26 450</b>	<b>25 529</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>	<b>-</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 099</b>	<b>-</b>	<b>1 099</b>	<b>-</b>	<b>1 099</b>
Résultat net -part du Groupe							21 151	21 151		21 151
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 151</b>	<b>21 151</b>	<b>-</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>-</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>	<b>-</b>	<b>26 529</b>
Part constatée par le compte de résultat										
Couverture flux de trésorerie - variation de la valeur						262				
<b>Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>262</b>
Résultat net -part du Groupe							25 718	25 718		25 718
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 718</b>	<b>25 718</b>	<b>-</b>	<b>25 718</b>
Imputation des actions propres	8				8			0		0
Imputation de frais d'émission										
Affectation du résultat					21 151		21 151			
Augmentation de capital ORA	4 091	25 529	29 558					61,960		62
Annulation du résultat sur actions propres					3			3		3
Part capital OCA										
<b>Capitaux propres au 30.09.17</b>	<b>30 583</b>	<b>25 529</b>	<b>-</b>	<b>2 786</b>	<b>29 655</b>	<b>2 387</b>	<b>25 718</b>	<b>52 573</b>	<b>-</b>	<b>52 573</b>

**INFORMATION SECTORIELLE****ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE au 30.09.2017**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	1	4 162	392	0	4 554
Charges du foncier		-20	1	0	-19
Charges locatives non récupérées		-740	-137	0	-877
Charges sur immeubles		-7	-24	0	-31
<b>Loyers nets</b>		<b>3 396</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>3 627</b>
Frais de structure		0	0	-1 165	-1 165
Frais de personnel		0	0	-53	-53
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 217</b>	<b>-1 217</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		36 706		0	36 706
Ajustement à la baisse des immeubles de placement		-2 915			-2 915
Ajustement des actifs disponibles à la vente		0	1 175	0	1 175
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>33 791</b>	<b>1 175</b>	<b>0</b>	<b>34 966</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>37 187</b>	<b>1 406</b>	<b>-1 217</b>	<b>37 376</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 du résultat global		0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées		-5 938	-105	-5 615	-11 657
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	2	<b>-5 938</b>	<b>-105</b>	<b>-5 615</b>	<b>-11 657</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>31 249</b>	<b>1 301</b>	<b>-6 832</b>	<b>25 718</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Impôts différés		0	0	0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>31 249</b>	<b>1 301</b>	<b>-6 832</b>	<b>25 718</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>31 249</b>	<b>1 301</b>	<b>-6 832</b>	<b>25 718</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 30 septembre 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 30.09.2016**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	PARIS	MARSEILLE	NON AFFECTE	TOTAL
Revenus locatifs	1	3 340	727	0	4 067
Charges du foncier		182	0	0	182
Charges locatives non récupérées		-1 052	-8	-4	-1 064
Charges sur immeubles		-431	50	35	-346
<b>Loyers nets</b>		<b>2 039</b>	<b>769</b>	<b>31</b>	<b>2 839</b>
Frais de structure		0	0	-1 110	-1 110
Frais de personnel		0	0	-223	-223
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 333</b>	<b>-1 333</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		17 428	0	0	17 428
Ajustement à la baisse des immeubles de placement		-6 495	-100	0	-6 595
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>10 933</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>	<b>10 833</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>12 972</b>	<b>669</b>	<b>-1 302</b>	<b>12 340</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 du résultat global		0	0	0	0
Intérêts et charges assimilées		-1 399	-104	-6 018	-7 521
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-1 399</b>	<b>-104</b>	<b>-6 018</b>	<b>-7 521</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>11 573</b>	<b>565</b>	<b>-7 320</b>	<b>4 819</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Impôts différés		0	0	0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>11 573</b>	<b>565</b>	<b>-7 320</b>	<b>4 819</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>11 573</b>	<b>565</b>	<b>-7 320</b>	<b>4 819</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 30.09.2017**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>PARIS</b>	<b>MARSEILLE</b>	<b>NON AFFECTE</b>	<b>TOTAL</b>
Actifs corporels	0	0	38	38
Immeubles de placement	329 000	0	0	329 000
Autres actifs non courants	4	0	68	72
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>329 004</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>329 110</b>
Actifs disponibles à la vente	0	18 575	0	18 575
Créances clients	2 372	56	12	2 441
Autres créances	589	12	1 724	2 325
Charges constatées d'avance	409	2	41	452
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 946	0	3 103	5 049
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>5 317</b>	<b>18 644</b>	<b>4 880</b>	<b>28 841</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>334 321</b>	<b>18 644</b>	<b>4 985</b>	<b>357 950</b>

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - ACTIF au 31.03.2017**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>PARIS</b>	<b>MARSEILLE</b>	<b>NON AFFECTE</b>	<b>TOTAL</b>
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 - PASSIF au 30.09.2017**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>PARIS</b>	<b>MARSEILLE</b>	<b>NON AFFECTE</b>	<b>TOTAL</b>
Dettes bancaires	125 083	8 124	0	133 207
Autres dettes financières	113 556	0	34 059	147 615
Instruments financiers	2 239	148	0	2 387
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>240 878</b>	<b>8 273</b>	<b>34 059</b>	<b>283 209</b>
Provisions	128	0	0	128
Part courante des dettes bancaires	464	29	0	493
Part courante des autres dettes financières	211	14	17 227	17 452
Part courante des instruments financiers	0	0	0	0
Avances et acomptes	143	0	0	143
Dettes fournisseurs	1 604	42	123	1 770
Dettes fiscales et sociales	1 883	80	160	2 122
Autres dettes	0	0	56	56
Produits constatés d'avance	5	0	0	5
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>4 436</b>	<b>165</b>	<b>17 567</b>	<b>22 168</b>
<b>TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)</b>	<b>245 314</b>	<b>8 437</b>	<b>51 625</b>	<b>305 377</b>

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - PASSIF au 31.03.2017**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>PARIS</b>	<b>MARSEILLE</b>	<b>NON AFFECTE</b>	<b>TOTAL</b>
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>



## 1. PRESENTATION DU GROUPE OFFICIIS PROPERTIES

---

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

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

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

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 septembre 2017 ont été arrêtés le 13 décembre 2017 par le Conseil d'Administration.

## 2. FAITS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

---

Le premier semestre de l'exercice clos au 31 mars 2018 a été marqué principalement par les faits suivants :

### 2.1. Gestion locative et patrimoniale

#### Nouveaux Baux, congés et renégociations

Durant le premier semestre de l'exercice 2017/2018, un nouveau bail a été signé sur l'immeuble Newtime. Ce bail représente une surface locative de 2.423 m<sup>2</sup> et un revenu locatif annuel de 1.203 K€. Le loyer annuel moyen des surfaces bureaux est de 469 €/m<sup>2</sup>. La franchise de loyer est de 23 mois (pour une période ferme de prise à bail de 6 années), dont 12 mois peuvent être transférés en participation aux travaux d'aménagement du locataire.

Egalement, un protocole d'accord a été signé le 25 septembre 2017 avec une grande entreprise du secteur de la communication en vue d'une prise à bail au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 (i) de la totalité de l'immeuble Think, une fois que celui-ci aura été rénové, et (ii) de 1.907 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Nextime (R+4). Les baux correspondants ont été signés le 10 novembre 2017 (cf. § 10.2 Evénements postérieurs à la clôture). Ils représentent un revenu locatif annuel de 4.078 K€.

#### Travaux de rénovation

Les travaux de rénovation de l'immeuble Think se sont poursuivis tout au long du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2017/2018.

#### Cession

Le 28 septembre 2017, la Société a signé une promesse de vente de l'immeuble Salengro, sis 36-40 rue Roger Salengro, 13002 Marseille. Sous réserve de la levée des conditions suspensives de cette promesse, la vente de cet immeuble devrait intervenir avant la fin de l'année 2017. La valeur retenue pour l'évaluation de cet immeuble dans les comptes consolidés du Groupe au 30 septembre 2017 correspond au produit net de tous frais que la Société devrait percevoir lors de ladite vente.

## **2.2. Emprunts non-bancaires**

Par avenant en date du 2 août 2017, l'encours de l'avance d'actionnaire consentie initialement le 30 septembre 2016 par la société REOF Holding S.à.r.l (« **REOF** »), principal actionnaire de la Société a été augmenté de 3,1 M€. Pour mémoire, les principaux termes de cette avance sont les suivants :

- Montant : 12,6 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

L'encours de l'avance d'actionnaire consentie par REOF à la Société est de 9.097.616,38 € au 30 septembre 2017 et les intérêts et commissions courus à cette date sont de 766.190,50 €.

## **2.3. Emprunts bancaires**

En date du 15 mai 2017, Officiis Properties Paris Ouest 1 a effectué un 1<sup>er</sup> tirage de 2.350.000 € sur la ligne de crédit de 12 M€ prévue pour financer une partie du budget de rénovation de l'immeuble Think.

## **2.4. Remboursement des Obligations Remboursables en Actions de la Société (ORA)**

Conformément à leur contrat d'émission et ses avenants, la Société a procédé le 7 août 2017 au remboursement des obligations remboursables en actions de la Société qui avaient été émises le 07 août 2007.

A cette date, la Société a émis 2.656.250 nouvelles actions de valeur nominale de 1,54 € qui ont été attribuées au porteur des ORAs (REOF). Le capital social de la Société a été augmenté de 4.090.625,00 €. Il s'élève depuis cette date à 30.621.698,80 € et est composé de 19.884.220,00 actions de valeur nominale de 1,54 €. REOF en détient 56,8%. Une prime d'émission de 31.409.375 € a été constatée à cette occasion.

A cette même date du 07 août 2017, la Société a réglé à REOF la somme de 3.097.616,38 € par compensation sans mouvement d'espèce avec un tirage de même montant sur l'avance d'actionnaire consentie par REOF (cf. §2.2 ci-dessus). Cette somme correspond (i) aux intérêts courus et capitalisés des ORAs (2.172.884,00 e) et (ii) au remboursement de la réserve de compensation des porteurs d'ORAs décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 05 juillet 2010 dans sa 5<sup>ème</sup> résolution (924.732,38 €).

### **3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes consolidés semestriels ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, « information financière intermédiaire », telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 mars 2017.

#### **3.1. Principales normes comptables**

Les états financiers consolidés arrêtés au 30 septembre 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 2017 dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er avril 2017 dans le référentiel tel qu'adopté par l'Union Européenne de l'IASB est sans incidence significative sur les états financiers consolidés au 30 septembre 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.

L'application de l'interprétation IFRIC 21 - Taxes prélevées par une autorité publique - 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.

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

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

#### **3.2. Recours à des jugements et estimations**

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

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

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

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

### **3.3. Périmètre de consolidation**

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

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

### **3.4. Immeuble de placement (IAS 40)**

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

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

#### **Juste valeur**

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

La juste valeur est déterminée au 30 septembre 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 :

30.09.2017	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	6,75%	450	7,30%	6,70%	1,42%
Min	4,06%	200	5,80%	4,00%	1,38%
<b>Moyenne pondérée</b>	<b>4,39%</b>	<b>377,0</b>	<b>5,98%</b>	<b>4,26%</b>	<b>1,39%</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. Immeuble de placement destiné à la vente (IFRS 5)

Comme indiqué ci-avant au §2.1, l'immeuble de placement Salengro fait l'objet d'une promesse de vente signée le 28 septembre 2017. La valorisation de cet actif dans les comptes consolidés semestriels du groupe au 30 septembre 2017 a donc été effectuée en conformité avec IAS 40 et correspond au produit net des frais de la vente que devrait percevoir la Société lors de sa réalisation.

### 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 hors droits des actifs immobiliers de placement du Groupe a augmenté de 40,4 M€ entre le 31 mars 2017 et le 30 septembre 2017, passant d'une valeur hors droits de 288,6 M€ à 329,0 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 30 septembre 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 30.09.17 (en K€)	13 162	6 452	-	6 208	12 187
Valorisation hors droits des immeubles de placement au 30.09.17 (en K€)	342 162	335 452	329 000	322 792	316 813

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

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

Au 30 septembre 2017, les loyers annualisés des immeubles de placement (hors Salengro) estimés par le Groupe (17,6 M€ dont 6,5 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) présentent globalement un écart de 3% par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (17,1 M€). Cet écart est significatif pour l'immeuble Magellan (20%) dont la valeur locative est estimée à 2,5 M€ par l'évaluateur indépendant, soit 0,5 M€ de moins que les loyers actuellement perçus sur cet immeuble.

## **4.3. Autres Risques Financiers**

### **Risque de crédit**

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

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

Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours du premier semestre de l'exercice clos au 31 mars 2018 ou des exercices précédents.

### **Risque de liquidité**

Le Groupe est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financement. Ainsi, au 30 septembre 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 12,6 M€, arrivant à maturité le 31 juillet 2020, dont 6 M€ affectés au financement de la rénovation de l'immeuble Think.

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

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

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



**Risque de taux d'intérêts**

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

Au 31 mars 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
30.09.2017	+100		3 672		42
	-100	-	3 816	-	4
31.03.2017	+100		4 311		64
	-100	-	4 504	-	10

**Risque de change**

Au 30 septembre 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 0,4 M€ au 30 septembre 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 30 septembre 2017, le ratio LTV du Groupe, tel que défini ci-dessus, est de 37,3 % (40,3 % au 31 mars 2017).

Au 30 septembre 2017, le ratio d'endettement global (prêts non-bancaires et obligation convertible inclus) est de 85,3 % (91,1 % au 31 mars 2017).



## 5. NOTES ET COMMENTAIRES

### Note 0 – Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation (le Groupe) est constitué :

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

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

### 5.1. Notes sur le compte de résultat

#### Note 1 – Revenus locatifs

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

30.09.2017

	K€	%
Faurecia	1 247	27%
Orangina	847	19%
Ville de Marseille	392	9%
American Hospital Paris	239	5%
National Instruments	246	5%
Bureau Veritas	229	5%
Autres	1 354	30%
<b>Total</b>	<b>4 554</b>	<b>100%</b>

30.09.2016

	K€	%
Faurecia	1 240	30%
Orangina	845	21%
Ville de Marseille	727	18%
American Hospital Paris	241	6%
Autres	1 014	25%
<b>Total</b>	<b>4 067</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) ayant permis la contractualisation des baux. Ces franchises et participations sont étalées sur la durée ferme des baux concernés (3, 6 ou 9 années selon les cas) afin de reconstituer le loyer économique. La contrepartie de cet étalement se retrouve dans l'ajustement de la valeur des immeubles concernés (cf. Note 4. Immeubles de placement, colonne « Autres variations » ci-après).

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

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

<b>En K€</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
Charges financières liées au financement bancaire	-1 938	-1 874
Charges d'intérêts sur ORA	-36	-72
Charges d'intérêts sur OCA	-999	-908
Charge d'intérêts sur emprunts non-bancaire	-8 845	-4 823
Intérêts sur réserve indisponible porteur de l'ORA	-5	-10
Variation de juste valeur de la couverture de taux	-6	-1
Actualisation des dépôts de garantie	173	167
<b>Total charges financières</b>	<b>-11 657</b>	<b>-7 521</b>
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts financiers	0	0
Gains nets sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	0	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-11 657</b>	<b>-7 521</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 2017 et le 30 septembre 2017 est la suivante :

En K€	Valeur 31.03.17	Incidence des investissements	Capitalisation des intérêts	Autres variations	Reclassement	Cession	Variation de juste valeur	Valeur 30.09.17
Newtime	151 700	-2	0	944	0	0	20 658	173 300
Think	32 700	5 178	0	0	0	0	13 922	51 800
Imagine	74 900	0	0	374	0	0	2 126	77 400
Le Magellan	29 300	120	0	0	0	0	-2 915	26 500
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>288 600</b>	<b>5 296</b>	<b>0</b>	<b>1 318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 791</b>	<b>329 000</b>
Le Salengro	17 400			0	0	0	1 175	18 575
<b>Total actifs disponibles à la vente</b>	<b>17 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 175</b>	<b>18 575</b>
<b>Total immeubles</b>	<b>306 000</b>	<b>5 296</b>	<b>0</b>	<b>1 318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 966</b>	<b>347 575</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) 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€	30.09.2017	31.03.2017
Dépôts et cautionnements versés	1	1
Contrat de liquidité	67	65
Instruments de trésorerie	4	10
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>76</b>

### Note 5 – Créances clients

Au 30 septembre 2017 le montant de 2 441 K€ est essentiellement composé par la facturation des appels de loyers et charges du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

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

Aucune créance au 30 septembre 2017 ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

en K€	30.09.2017	31.03.2017
Créances clients brutes	2 451	2 031
Dépréciation des créances	-10	-10
<b>Créances clients nettes</b>	<b>2 441</b>	<b>2 021</b>

**Note 6 – Autres créances**

Elles se décomposent comme suit :

en K€	30.09.2017	31.03.2017
Appel charges gestionnaires	184	732
Compte réserve de trésorerie *	420	2 180
TVA	1 057	1 101
Etat, produits à recevoir	6	37
Fournisseurs avances et acomptes	585	0
Débiteurs divers	73	86
<b>Autres créances</b>	<b>2 325</b>	<b>4 136</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 452 K€ au 30 septembre 2017 (446 K€ au 31 mars 2017) correspondent à des charges d'exploitation essentiellement liées aux assurances ainsi qu'aux honoraires et frais afférents à l'augmentation de la ligne de crédit pour les travaux de rénovation de l'immeuble Think (cf. § 2.3 page 13).

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

en K€	30.09.2017	31.03.2017
Banque	5 049	7 145
Placement financier à court terme	-	-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>5 049</b>	<b>7 145</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€	30.09.2017	31.03.2017
Obligations remboursables en actions - nominal		35 500
Imputation des frais d'émission	-	352
Composante dette (valeur actualisée des intérêts financiers fixes)*	-	5 590
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>29 558</b>

(\*) Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'ORA.

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

en K€	30.09.2017	31.03.2017
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 page 17 et Note 11. Autres dettes financières pour le solde au 30.09.17 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 30.09.17			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 entre un et trois ans		Dont échéances entre trois et cinq ans	
Helaba	31/07/15	62 500	31/07/20	61 924	221	62 146	221	221	61 924			61 924		
Helaba	31/07/15	69 700	31/07/20	71 283	271	71 554	271	271	71 283			71 283		
<b>Total dettes bancaires</b>				<b>133 207</b>	<b>493</b>	<b>133 700</b>	<b>493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>493</b>	<b>133 207</b>	<b>0</b>	<b>133 207</b>	<b>0</b>

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 entre un et trois ans		Dont échéances entre trois et 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>

Au 30 septembre 2017, les dettes bancaires présentées avec une échéance à moins d'un mois correspondent aux intérêts courus à la date d'arrêté.

Au 30 septembre 2017, les dettes bancaires présentées avec une échéance de 3 à 5 ans sont constituées du nominal des emprunts de 134,6 M€ et du montant des frais d'émission d'emprunt de -1,4 M€ restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt.

**Note 11 – Autres dettes financières**

Autres dettes financières au 30 septembre 2017 (en K€)

Nature	Terme	Conditions	Solde au 30.09.17							
			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	1 181		1 181	17	1 164	299	450	414
Emprunt non-bancaire			124 483	17 210	141 694	17 210	124 483		124 483	
ORA - composante "dettes" (1)			-	-	-	-		-		
OCA			21 608	360	21 968	-	21 968		21 968	
Sommes mises en réserve au profit du porteur de l'ORA			-	-	-	-	-			
SWAP - instrument de couverture de taux d'intérêt				225	225	225				
<b>Total autres dettes financières</b>			<b>147 272</b>	<b>17 795</b>	<b>165 067</b>	<b>17 452</b>	<b>147 615</b>	<b>299</b>	<b>146 902</b>	<b>414</b>

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>

(1) La part des ORA constatée en dettes correspond à la valeur actualisée des coupons minimums à payer jusqu'à la date de remboursement des ORA du 07 août 2017.

**Note 12 – Instruments financiers**

Cf. partie 6 Instruments financiers

**Note 13 – Provisions**

Au 30 septembre 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 Imagine page 32).

**Note 14 – Dettes Fournisseurs**

Le poste Dettes Fournisseurs s'élève à 1 770 K€ au 30 septembre 2017 (2 186 K€ au 31 mars 2017).

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



**Note 15 – Dettes fiscales et sociales**

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

en K€	30.09.2017	31.03.17
Charges fiscales à payer	1 841	1 831
TVA collectée	273	316
Dettes provisionnées / congés et primes		
Organismes sociaux et avances aux salariés	8	38
<b>Total</b>	<b>2 122</b>	<b>2 186</b>

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

**Note 16 – Autres dettes – passifs courants**

Les autres dettes s'élèvent à 56 K€ au 30 septembre 2017 (205 K€ au 31 mars 2017). Elles correspondent principalement aux jetons de présence et rémunérations assimilés afférents aux six premiers mois de l'exercice 2017/2018 à verser aux administrateurs et au forfait social à payer afférent aux jetons de présence versés aux administrateurs.

**6. INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

En K€		Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
		30.09.2017	31.03.17	30.09.2017	31.03.17	30.09.2017	31.03.17
<b>Actifs financiers</b>							
Banque	Cash	5 049	7 145	5 049	7 145	-	-
Placement financier court terme	Option juste valeur par résultat	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	Prêts et créances	72	76	72	76	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	-	-	-	-	-	-
Créances clients et autres créances	Prêts et créances	4 765	6 157	4 765	6 157	-	-
<b>Passifs financiers</b>							
Dettes bancaires	Passif au coût amorti	133 700	131 111	133 700	131 111	-	-
Dettes bancaires	Cash	-	-	-	-	-	-
Composante Dette de l'ORA	Passif au coût amorti	0	2 198	0	2 198	-	-
OCA	Passif au coût amorti	21 968	20 969	21 968	20 969	-	-
Autres dettes financières	Passif au coût amorti	143 099	130 193	143 099	130 193	-	-
Instruments financiers dérivés	Cash flow hedge	2 387	2 649	2 387	2 649	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	Passif au coût amorti	1 770	2 183	1 770	2 183	-	-

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

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

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

Au 30 septembre 2017 comme au 31 mars 2017, l'ensemble des instruments financiers du Groupe sont de niveau 2.

Le tableau suivant présente la valorisation du portefeuille de swaps de taux d'intérêts au 30 septembre 2017 :

En K€	Nominal	Valorisation
	au 30.09.17	au 30.09.17
1 à 12 mois		
1 à 3 ans		
3 à 5 ans	132 200	-2 387
Plus de 5 ans		
<b>Total couverture de flux de trésorerie</b>	<b>132 200</b>	<b>-2 387</b>

La valorisation des swaps de taux d'intérêts au 30 septembre 2017 est présentée hors intérêts courus.

Le tableau suivant présente l'échéancier des passifs financiers du Groupe au 30 septembre 2017 sur la base des engagements de flux de trésorerie contractuels non actualisés :

au 30.09.17 En K€ - échu	Montant nominal au 30.09.17	01/10/2017 au 30/09/2018		du 01/10/2018 au 30/09/2020		entre trois et cinq ans		> à 5 ans	
		< à un an Charge d'intérêt	Amortissement	entre un à trois ans Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Prêt Helaba à Officiis Properties	62 500	1 366		2 504		62 500			
Prêt Helaba à Officiis Properties Paris Ouest	72 050	1 574		2 886		72 050			
Emprunts après couverture	134 550	2 940	0	5 390		134 550			
OCA	24 515			6 798		24 515			
Emprunt non-bancaire	124 929						82 752	124 929	
Dépôts et cautionnements	1 683		17				356	622	666
Dettes fournisseurs et autres dettes	4 096		4 096						

Cet échéancier était comme suit au 31 mars 2017 :

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		963		132 200	
ORA	2 198	15	2 198						
OCA	22 599					6 483		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
Dettes fournisseurs et autres dettes	4 740		4 740						

Détail des échéances à moins d'un an:

au 30.09.17 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	735				2 205	
OCA						
Emprunt non-bancaire						17
Dépôts et cautionnements						
Dettes fournisseurs et autres dettes			3 966			128

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
Dettes fournisseurs et autres dettes			4 612			128



### **Coût moyen de la dette**

Le coût moyen de la dette bancaire du Groupe souscrite auprès d'Helaba pour un nominal de 134,6 M€, s'établit à 2,2% au 30 septembre 2017 (2,2% au 31 mars 2017). Ce niveau de coût moyen de la dette s'explique par le niveau de marge des emprunts et le coût des instruments de couverture en place.

Par ailleurs, au 30 septembre 2017, la Société a recours aux financements suivants :

- un prêt non-bancaire d'un montant nominal de 115,8 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement ;
- Des avances d'actionnaire de 9,1 M€ portant intérêts annuels de 14,0%, capitalisés annuellement ;
- Une obligation convertible d'un montant 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 :

- Le solde non tiré de 3,5 M€ du prêt d'actionnaire de 12,6 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 ;
- Le solde non tiré de 9,7 M€ de la 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 12,7 M€ (+9,6 M€ de tranche travaux une fois celle-ci entièrement tirée) pour Think.

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

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

Au 30 septembre 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 ainsi que des baux signés à la date d'établissement de ce document (en ce compris les baux dont la date de prise d'effet est postérieure au 30 septembre 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	6 815	8%	6 815	6%	1 595
2018/2019	13 141	16%	13 530	11%	3 391
2019/2020	13 912	17%	14 908	12%	1 497
2020/2021	12 326	15%	14 418	12%	124
2021/2022	10 536	13%	14 314	12%	3 216
2022/2023	8 225	10%	14 238	12%	1 416
2023/2024	6 766	8%	14 030	12%	0
2024/2025	4 609	6%	11 695	10%	2 121
2025+	6 433	8%	17 668	15%	1 414
	82 763	100%	121 615	100%	14 773

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 30 septembre 2017 à 2 366 K€.

## **8. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES**

---

La gestion des actifs immobiliers détenus par Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 a été confiée à compter du 1er août 2015, à SCAPRIM Asset Management, dont la présidente est Mme Anne Genot qui est administrateur de la Société.

Les contrats mis en place prévoient une rémunération annuelle de 0,4% de la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement.

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).

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2017, la société SCAPRIM REIM effectue une mission de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative pour le Groupe. M. Pierre Essig est président de SCAPRIM REIM.

La rémunération annuelle de SCAPRIM REIM est de 610 K€ HT.

Comme indiqué précédemment, la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l détient le prêt non-bancaire contracté par la Société (115,8 M€ au 30.09.17) 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.

**9. AUTRES INFORMATIONS****9.1. Engagement de retraite**

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

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

En date du 06 novembre 2013, la société BLI, attributaire du lot de rénovation des façades de l'immeuble Imagine, a assigné en référé la Société devant le tribunal de commerce de Nanterre concernant un litige portant sur un montant de 191 K€ TTC. Le Groupe a contesté le bien-fondé de la demande de BLI. Une provision d'un montant de 115 K€ est constatée dans les comptes du 30 septembre 2017.

Une expertise diligentée par le Tribunal de Commerce de Nanterre est en cours (voir également section 10. Evènements postérieurs à la clôture).

**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
Capital social au 31.03.17	26 531	17 227 970
Augmentation de capital du 7 août 2017	4 091	19 884 220
<b>Capital social au 30.09.17</b>	<b>30 622</b>	<b>19 884 220</b>

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

**9.4. Répartition du capital**

La répartition du capital au 30 septembre 2017 se présente comme suit :

Base non diluée	30.09.2017		31.03.2017	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
REOF holding	11 287 463	56,77%	8 631 213	50,10%
Groupe Züblin Immobilien	5 765 375	28,99%	5 765 375	33,47%
Administrateurs et dirigeants (*)	29 377	0,15%	29 367	0,17%
Autodétention	25 407	0,13%	30 469	0,18%
Public (**)	2 776 598	13,96%	2 771 546	16,09%
<b>Total</b>	<b>19 884 220</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 227 970</b>	<b>100,00%</b>

Base diluée	30.09.2017		31.03.2017	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Actions émises	19 884 220	59,52%	17 227 970	51,57%
Actions potentielles ORA		0,00%	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 30 septembre 2017, 29.307 actions Officiis Properties. Le solde de 70 actions correspond aux actions détenues statutairement par les administrateurs.

(\*\*) A l'exception de REOF Holding et du Groupe Züblin Immobilien, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5% du capital et/ou des droits de vote au 30 septembre 2017.

## **10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

---

### **10.1. Signature d'un protocole d'accord transactionnel avec la société BLI**

En date du 2 novembre 2017, la Société et BLI ont signé un protocole d'accord transactionnel mettant fin à leur litige. L'indemnité versée par la Société à BLI s'élève à 70,6 K€.

### **10.2. Signature de baux**

En date du 10 novembre 2017, le Groupe a signé avec une grande société du secteur de la communication :

- Un bail en état futur d'achèvement (BEFA) portant sur l'intégralité de l'immeuble Think ;
- Un bail portant sur la totalité de l'étage R+4 de l'immeuble Newtime.

Ces baux correspondent à la matérialisation du protocole d'accord signé le 25 septembre 2017 et détaillé au § 2.1 page 12.

### **10.3. Résiliation d'un bail**

En date du 6 décembre 2017, la société Faurecia a notifié à la Société son intention d'exercer sa faculté de résiliation triennale de son bail au 30 juin 2018.

## **OFFICIIS PROPERTIES**

Société anonyme au capital de 30.621.698,80 EUR

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

448 364 232 RCS PARIS

---

### **RAPPORT DE GESTION ACTIVITE DE LA SOCIETE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2017**

---

Le présent rapport a été établi afin de vous exposer :

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

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

---

Au 30 septembre 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 « **OFP** » ou la « **Société** ») ;
- Officiis Properties Paris Ouest 1 SAS, anciennement dénommée Züblin Immobilière Paris Ouest 1 SAS (ci-après « **OPPO** »), détenue et contrôlée à 100 % par Officiis Properties ;
- Officiis Properties Asset Management SAS, anciennement dénommée Züblin Immobilière France Asset Management SAS (ci-après « **OPAM** »), détenue et contrôlée à 100 % par Officiis Properties.

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

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

### **1.1 Officiis 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 DU SEMESTRE

---

Le premier semestre de l'exercice qui se clôturera au 31 mars 2018 s'est déroulé dans un contexte de marché locatif de bureau moins difficile, et un environnement de taux d'intérêt bas qui a favorisé l'activité du marché de l'investissement immobilier.

Les faits marquants du semestre sont les suivants:

- La signature de un nouveau bail sur l'immeuble Newtime (cf. § 3.3.1 ci-après).
- La société REOF Holding S.à r.l. (« **REOF** »), principal actionnaire de la Société a signé avec celle-ci un avenant au prêt d'actionnaire le 31 juillet 2017. L'avance d'actionnaire qui était d'un montant initial de 9,5 M€ a été portée à 12,6 M€. Tous les autres termes du contrat sont restés inchangés.
- Les 2.500 obligations remboursables en actions émises le 7 août 2007 par la Société, intégralement détenues par REOF sont arrivées à échéance le 7 août 2017. Le principal des obligations a été remboursé par l'émission de 2.656.250 actions nouvellement créées de la Société. Les intérêts sur ces obligations remboursable en actions ont été payés à REOF par une augmentation de son avance actionnaire, sous forme d'une compensation de créance.
- Le 28 septembre 2017, Officiis Properties a signé une promesse de vente de l'immeuble Salengro à Marseille. La vente devrait intervenir avant la fin de l'année 2017 et devrait rapporter 18,6 M€ à la société après déduction des frais et charges liées à la transaction.

L'évènement significatif suivant est intervenu entre le 30 septembre 2017 et la date d'émission du présent rapport :

- Le 10 novembre 2017, la société McCann Worldgroup France, l'un des leaders mondiaux de la publicité, a signé 2 baux portant sur la totalité de l'immeuble Think, qui est en cours de restructuration, et sur un étage complet de l'immeuble voisin Newtime. Ces baux représentent globalement 8.450 m<sup>2</sup> et 4,1 M€ de loyers bruts annuels.

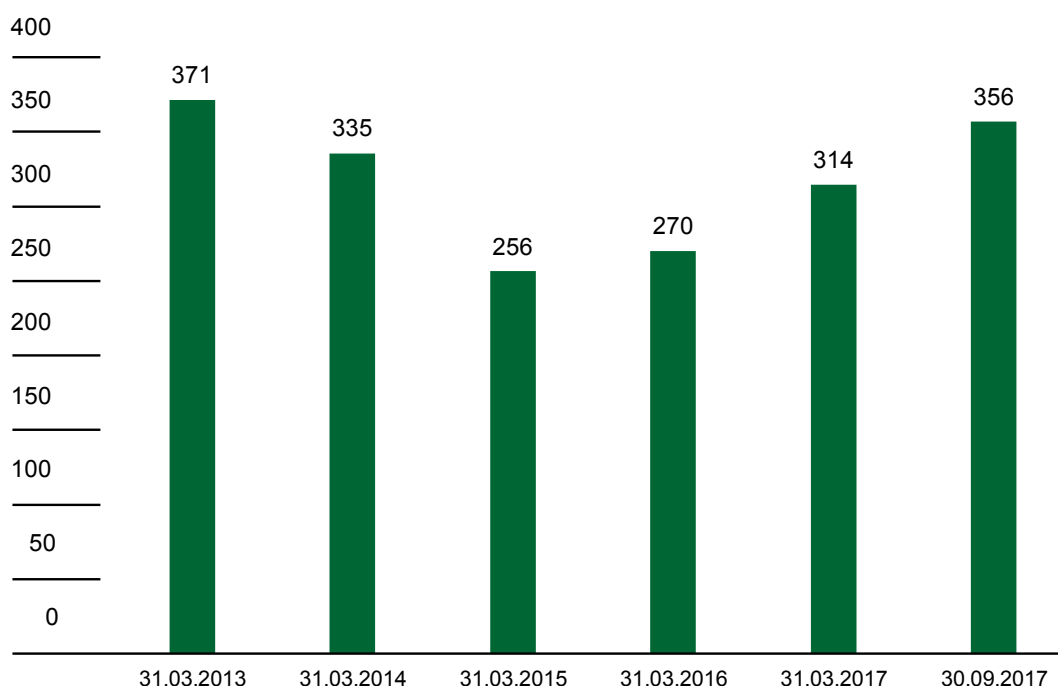
### 3. ACTIVITE PATRIMONIALE ET FINANCIERE DU GROUPE

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

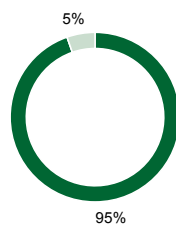
Au 30 septembre 2017, le patrimoine du Groupe est composé de cinq immeubles de bureaux d'une surface utile totale de 47 209 m<sup>2</sup>, situés dans le quartier ouest des affaires de Paris (Neuilly-sur-Seine, Nanterre) et Marseille.

La valeur du patrimoine hors droits s'établit au 30 septembre 2017 à 347,6 M€ en hausse de 41,6 M€ par rapport au 31 mars 2017. Sa valeur droits inclus est de 356,3 M€.

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



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



En M€	30.09.2017	31.03.2017
Paris	329	289
Marseille	19	17
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>306</b>



La description synthétique du portefeuille du Groupe au 30 septembre 2017 est présentée dans le tableau de synthèse du patrimoine en page 36.

L'évolution positive de 13,6% de la valeur hors droits du patrimoine du Groupe reflète essentiellement l'amélioration du taux de prise à bail du patrimoine (95%), les investissements réalisés dans les immeubles durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice clos au 31 mars 2018, et la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier.

Le taux de vacance physique est de 27,9% au 30 septembre 2017 inchangé par rapport au 31 mars 2017.

Le taux de vacance financière est de 34,9% au 30 septembre 2017.

Avec la signature le 10 novembre 2017 des baux contractés par la société McCann Worldgroup France (cf. §3.3.1 ci-après), qui prendront effet au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, 95% du patrimoine a été pris à bail.

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

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

Le principal projet du Groupe, qui est la rénovation de l'immeuble Think, s'est poursuivi durant le premier semestre de l'exercice 2017/2018. La livraison de l'immeuble devrait intervenir au cours du premier semestre de l'année 2018.

### **3.3 Gestion locative**

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

Durant le premier semestre de l'exercice clos au 31 mars 2018, l'activité locative du Groupe a été marquée par les faits suivants :

##### Immeuble Newtime

Un nouveau bail de 2 423 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Newtime représentant 1,2 M€ de loyers bruts annuels a été signé durant le premier semestre de l'exercice. Ce bail a pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2017. Après la clôture du semestre, un bail a été signé sur l'immeuble Newtime. Le détail est expliqué ci-dessous sous l'immeuble Think.

##### Immeuble Think

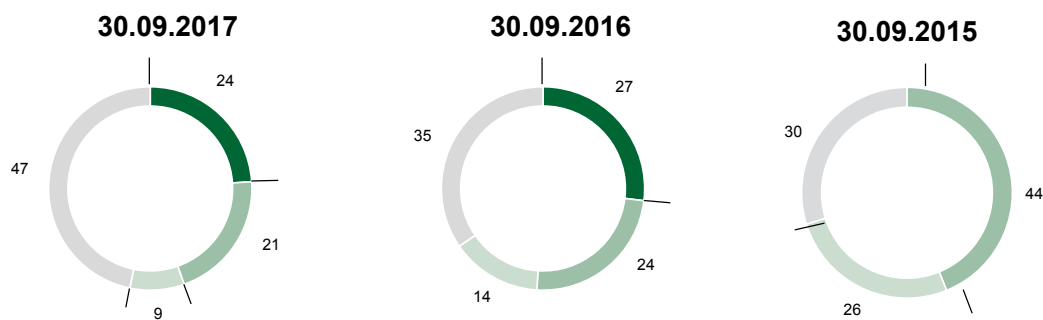
Le 10 novembre 2017, la société McCann Worldgroup France, l'un des leaders mondiaux de la publicité, a signé 2 baux portant sur la totalité de l'immeuble Think, qui est en cours de restructuration, et sur un étage complet de l'immeuble voisin Newtime. Ces baux représentent globalement 8 450 m<sup>2</sup> et 4,1 M€ de loyers bruts annuels.

#### **3.3.2 Evolution des loyers annualisés**

Sur la base des travaux menés par l'expert immobilier indépendant, la société JLL, la valeur locative du patrimoine ressort à 18,3 M€ au 30 septembre 2017. Compte tenu de cette valeur locative, le rendement locatif ressort à 5,24% sur la valeur droits inclus du patrimoine de 356,3 M€.

Les loyers annualisés des espaces occupés des immeubles ressortent à 12,2 M€ au 30 septembre 2017 (12,1 M€ au 31 mars 2017).

L'évolution de la répartition des loyers annualisés se présente comme suit :

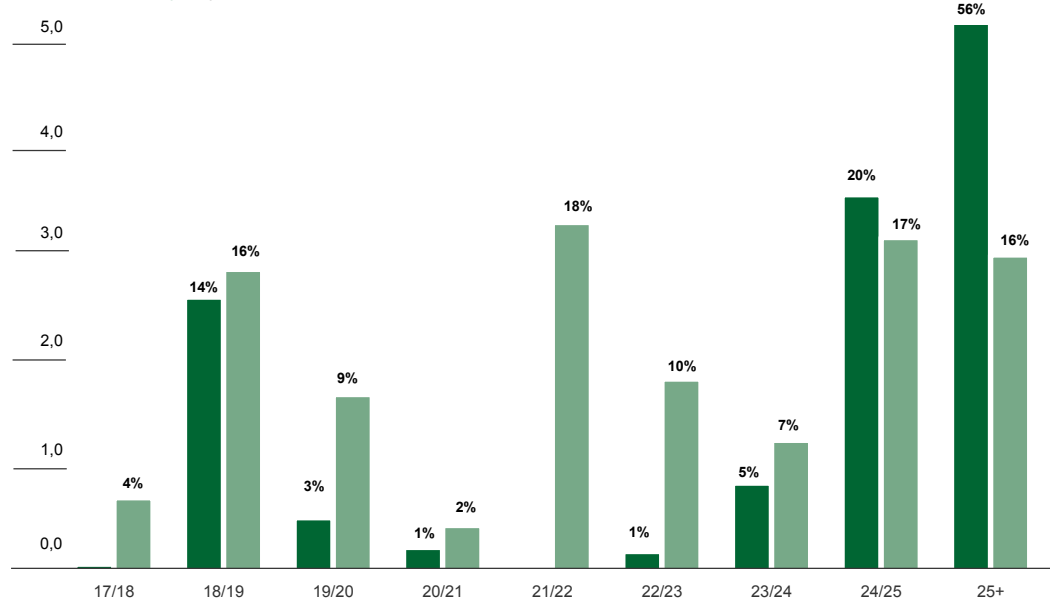


En M€	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2015
Orangina	2,9	2,8	0,0
Faurecia	2,5	2,5	2,5
Ville de Marseille	1,1	1,5	1,5
Autres	5,7	3,6	1,7
<b>Total</b>	<b>12,2</b>	<b>10,4</b>	<b>5,7</b>

### 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 30.09.17

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

### **3.4 Gestion financière**

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

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

Ce contrat de liquidité s'inscrit dans le cadre d'un programme de rachat d'actions renouvelé par l'assemblée générale mixte d'Officiis Properties du 7 juillet 2016.

Entre le 1er avril 2017 et le 30 septembre 2017, au titre de ce contrat de liquidité, la Société a procédé à l'achat de 53 695 actions et à la vente de 58 757 actions, soit 42,4% du volume global des transactions de la période.

A la date du 30 septembre 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 25 407 actions
- 67 094,64 €

#### **3.4.2 Emprunt Helaba**

En date du 30 septembre 2017, la Société et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont des emprunts bancaires d'un nominal global de 134,6 M€ souscrits auprès d'Helaba avec un solde non tiré de ligne de crédit additionnelle de 9,6 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.

#### **3.4.3 Emprunt avec TwentyTwo Credit I**

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 131 615 214 € au 30 septembre 2017.

#### 3.4.4 Prêt d'actionnaire de REOF Holding

A la 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.

A la date du 2 août 2017, un avenant à ce prêt d'actionnaire a été signé entre la Société et REOF, augmentant la tranche 1 du prêt d'un montant de 3,1 M€ pour porter le montant total du prêt d'actionnaire à 12,6 M€.



## 4. COMPTES CONSOLIDES

---

### 4.1 Bilan consolidé

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.03.2017</b>
Actifs corporels		38	42
Immeubles de placement	3	329.000	288.600
Autres actifs non courants	4	72	76
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>329.110</b>	<b>288.718</b>
Actifs disponibles à la vente		18.575	17.400
Créances clients	5	2.441	2.021
Autres créances	6	2.325	4.136
Charges constatées d'avance	7	452	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	5.049	7.145
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>28.841</b>	<b>31.147</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>357.950</b>	<b>319.865</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.03.2017</b>
Capital		30.583	26.484
Primes d'émission		25.529	0
Obligations remboursables en actions	9	0	29.558
Obligations convertibles en actions	9	2.786	2.786
Réserves consolidées		-29.655	-50.800
Couverture de flux de trésorerie futurs		-2.387	-2.649
Résultat consolidé		25.718	21.151
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>		<b>52.573</b>	<b>26.529</b>
Intérêts minoritaires			0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>52.573</b>	<b>26.529</b>
Dettes bancaires	10	133.207	130.630
Autres dettes financières	11	147.615	141.565
Instruments financiers	12	2.387	2.649
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>283.209</b>	<b>274.844</b>
Provisions	13	128	128
Part courante des dettes bancaires	10	493	482
Part courante des autres dettes financières	11	17.452	11.795
Part courante des instruments financiers	12	0	0
Avances et acomptes		143	1.500
Dettes fournisseurs	14	1.770	2.183
Dettes fiscales et sociales	15	2.122	2.186
Autres dettes	16	56	205
Produits constatés d'avance		5	14
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>22.168</b>	<b>18.492</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>357.950</b>	<b>319.865</b>

## 4.2 Compte de résultat

### ETAT DU RESULTAT SEPRE CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30.09.2017	30.09.2016
Revenus locatifs	1	4.554	4.067
Charges du foncier		-19	182
Charges locatives non récupérées		-877	-1.064
Charges sur immeubles		-31	-346
<b>Loyers nets</b>		<b>3.627</b>	<b>2.839</b>
Frais de structure		-1.165	-1.110
Frais de personnel		-53	-223
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>-1.217</b>	<b>-1.333</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	36.706	17.428
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	3	-2.915	-6.595
Ajustement des actifs disponibles à la vente		1.175	0
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>34.966</b>	<b>10.833</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>37.376</b>	<b>12.340</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global	2	0	0
Intérêts et charges assimilées	2	-11.657	-7.521
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-11.657</b>	<b>-7.521</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>25.718</b>	<b>4.819</b>
Impôts sur les bénéfices		0	0
Impôts différés		0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>25.718</b>	<b>4.819</b>
<b>Attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>25.718</b>	<b>4.819</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 semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, « information financière intermédiaire », telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 mars 2017.

Les nouvelles normes et interprétations IFRS en vigueur au 30 septembre 2017 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du groupe par rapport à celles appliquées pour l'établissement des comptes au 30 septembre 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 la période du 1er avril 2017 au 30 septembre 2017.

#### **4.4.1 Bilan**

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

La valeur du portefeuille immobilier dans les comptes consolidés au 30 septembre 2017 est de 329 000 K€ contre 288 600 K€ au 31 mars 2017.

Cette juste valeur a été établie à partir de l'expertise indépendante effectuée par JLL diminuée des frais et droits de mutation estimés à environ 7,5 % de la valeur nette vendeur en Île-de-France, et 6,9 % de la valeur nette à Marseille pour un immeuble dont la mutation serait soumise au régime des droits d'enregistrements ou 1,8 % pour une mutation dépendant du régime TVA. L'expert a déterminé la valeur de chacun des actifs immobiliers en utilisation l'approche par capitalisation des revenus et a calculé en parallèle un DCF (Discounted Cash Flow), afin de comparer les deux valeurs, comme recommandé par la Charte de l'Expertise.

La juste valeur des immeubles a progressé de 14 % entre le 31 mars 2017 et le 30 septembre 2017 reflétant (i) l'amélioration du taux de prise à bail, (ii) les investissements réalisés dans les immeubles durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice clos au 31 mars 2018, et (iii) la baisse des taux de rendement de l'investissement immobilier.

#### 4.4.1.2 Autres actifs non courants

Au 30 septembre 2017, le compte « Autres actifs non courants » comprend principalement :

- 67 K€ bloqués dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis en date du 11 juin 2012 (65 K€ au 31 mars 2017).

#### 4.4.1.3 Créances clients

Au 30 septembre 2017, le montant de 2 441 K€ (2 451 K€ minoré d'une provision de - 10 K€) est essentiellement composé par la refacturation à établir de la taxe sur les bureaux et de la taxe foncière comptabilisées selon la norme IFRIC 21.

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

Au 30 septembre 2017, aucune créance client ne présente d'antériorité ni de risque de non-recouvrement significatif.

#### 4.4.1.4 Autres Créances

Au 30 septembre 2017, le solde de 2 325 K€ est composé (i) à hauteur de 420 K€ de la partie à moins d'un an du solde du compte de gages-espèce nanti au profit de la banque Helaba (cf. 4.4.1.2 ci-avant), (ii) d'un crédit de TVA (1 057 K€) et (iii) de créances diverses (848 K€).

#### 4.4.1.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le solde de la trésorerie et équivalents trésorerie disponible, hors réserves constituées auprès des banques, s'élève à 5 049 K€ au 30 septembre 2017 (7 145 K€ au 31 mars 2017).

Au cours du premier semestre de l'exercice 2017/2018, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de - 3 855 K€ pour atteindre une trésorerie disponible à la clôture de 5 469 K€ (y compris le compte gage-espèce constitué auprès de la banque Helaba).

Cette variation de trésorerie provient du déficit généré par l'activité (- 1 265 K€), des investissements réalisés (- 5 296 K€), du paiement des intérêts de la dette bancaire (- 1 753 K€), de l'augmentation des dépôts de garantie des locataires (547 K€) ainsi que d'une augmentation de l'endettement bancaire et non-bancaire (3 912 K€).

#### 4.4.1.6 Capitaux propres

Les capitaux propres au 30 septembre 2017 s'élèvent à 52 573 K€ contre 26 529 K€ au 31 mars 2017.

La variation sur le semestre provient principalement du résultat bénéficiaire (25 718 K€).

#### 4.4.1.7 ORA

Conformément à leur contrat d'émission et ses avenants, la Société a procédé le 7 août 2017 au remboursement des obligations remboursables en actions de la Société qui avaient été émises le 07 août 2007.

A cette date, la Société a émis 2.656.250 nouvelles actions de valeur nominale de 1,54 € qui ont été attribuées au porteur des ORAs (REOF).

A cette même date du 07 août 2017, la Société a réglé à REOF la somme de 3,1 M€ par compensation sans mouvement d'espèce avec un tirage de même montant sur l'avance d'actionnaire consentie par REOF. Cette somme correspond (i) aux intérêts courus et capitalisés des ORAs (2,2 M€) et (ii) au remboursement de la réserve de compensation des porteurs d'ORAs décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 05 juillet 2010 dans sa 5ème résolution (925 K€).

#### 4.4.1.8 Dettes bancaires et financières

Au 30 septembre 2017, les dettes bancaires non courantes sont constituées du nominal des emprunts de 134,6 M€ et du montant des frais d'émission d'emprunt restant à amortir sur la durée résiduelle de l'emprunt de - 1,4 M€.

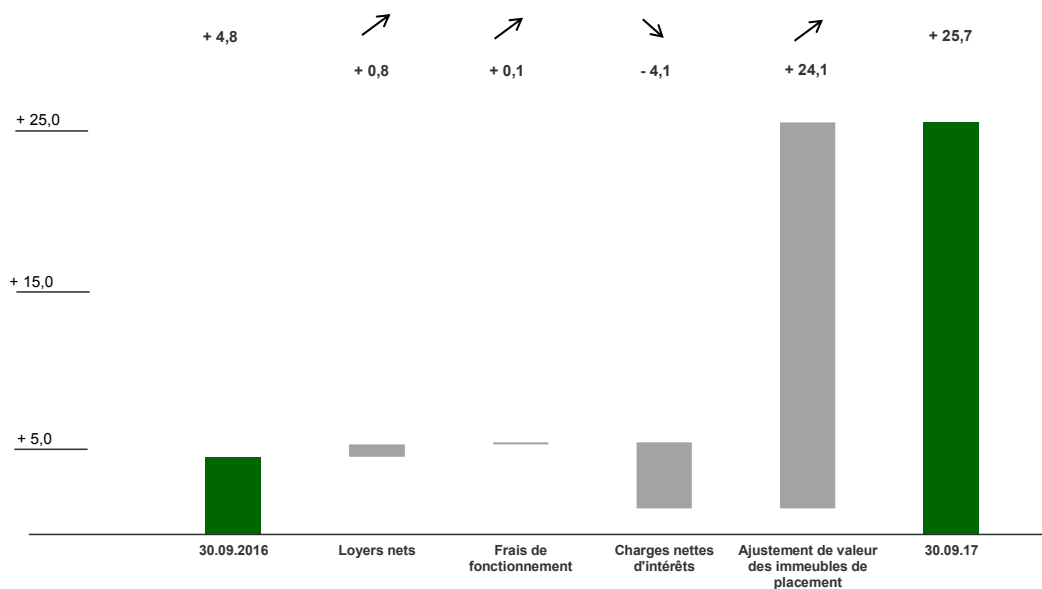
Voir également 7.Ressources financières.

#### 4.4.2 Compte de résultat

Le résultat consolidé au 30 septembre 2017 est un bénéfice de 25 718 K€ contre un bénéfice de 4 819 K€ au 30 septembre 2016.

Le graphique ci-dessous présente les variations par poste du compte de résultat entre les premiers semestres des exercices 2016/17 et 2017/18 :

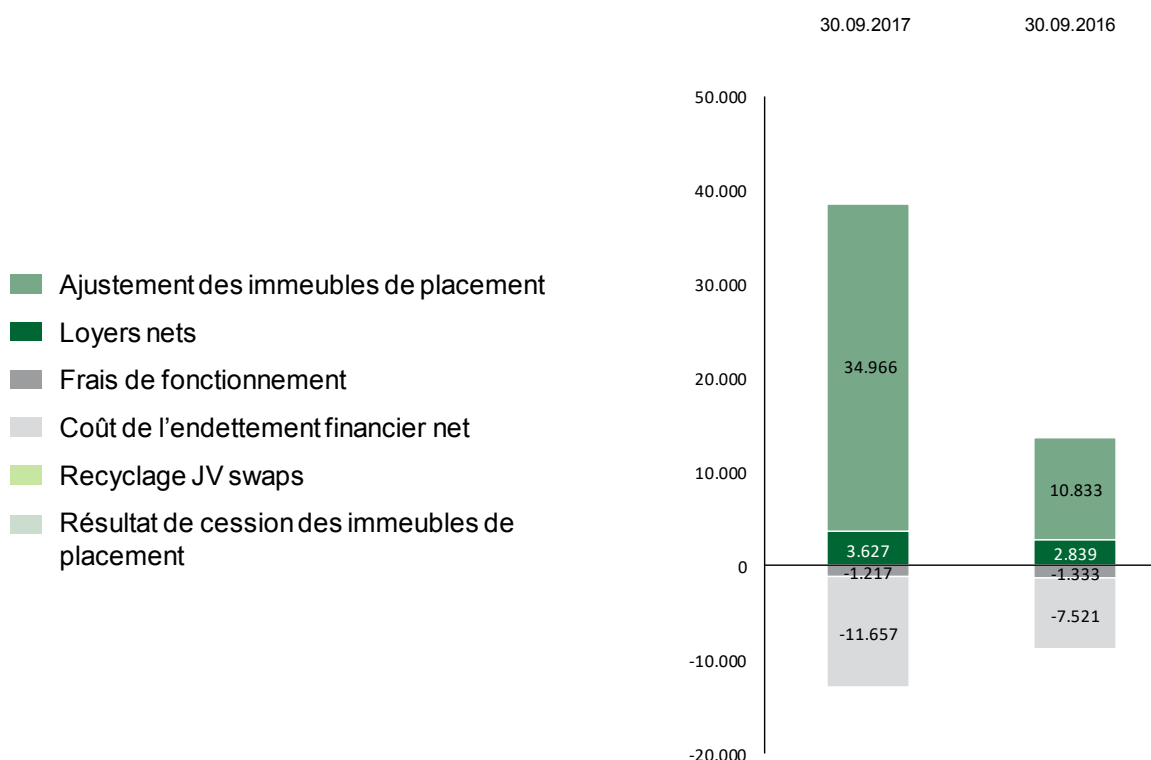
(En M€)





Le graphique ci-dessous compare par nature de charges et de produits les résultats au 30 septembre 2017 et au 30 septembre 2016 :

(En K€)



#### 4.4.2.1 Revenus locatifs

Au total, du 1er avril 2017 au 30 septembre 2017, le Groupe a enregistré 4 554 K€ de revenus locatifs contre 4 067 K€ au cours du même semestre de l'exercice précédent. Cette augmentation reflète l'augmentation du taux d'occupation des immeubles Newtime et Imagine.

#### 4.4.2.2 Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement du Groupe pour le semestre se sont élevés à – 1 217 K€ contre – 1 333 K€ pour la même période de l'exercice précédent. Cette diminution résulte de la diminution des frais de personnel comparé aux six premiers mois de l'exercice précédent.

#### 4.4.2.3 Solde net des ajustements de valeurs

Se référer à la section 3 ci-avant.

#### 4.4.2.4 Charges financières

Les charges financières étaient de – 7 521 K€ au 30 septembre 2016. Elles sont de – 11 657 K€ au 30 septembre 2017. Les principales composantes sont :

- 1 938 K€ d'intérêts sur les prêts hypothécaires et instruments de couverture (1 874 K€ au 30 septembre 2016). Cette variation résulte de l'augmentation des encours de crédits bancaires ;
- 8 845 K€ de charges d'intérêts sur les emprunts non-bancaires consentis par TTC1 et REOF (4 823 K€ au 30 septembre 2016). Cette hausse résulte de l'augmentation du taux d'intérêts suite à la signature d'un avenant à l'emprunt non-bancaire, le 30 septembre 2016 ainsi que de celle de l'encours (cf. tirages sur le prêt d'actionnaire REOF);
- 999 K€ d'intérêts courus sur les obligations convertibles émises le 31 juillet 2015.

Se référer également à la section 7.Ressources financières

#### 4.5 Actif Net Réévalué

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 356 342 K€ au 30 septembre 2017, soit un écart de 7 440 K€ par rapport à la valeur « hors droits » enregistrée dans les comptes.

Le calcul de l'actif net réévalué par action est établi sur la base du nombre d'action en circulation (base non diluée) ou potentiel (base diluée) au 30 septembre 2017 hors actions propres.

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

En K€	Non dilué	Dilué
Fonds propres consolidés	52.573	52.573
Ajustement composante ORA	-	-
Ajustement OCA	- 2.786	20.969
<b>Actif net réévalué de liquidation</b>	<b>49.787</b>	<b>73.542</b>
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	7.440	7.440
Ajustement réévaluation instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	2.387	2.387
<b>Actif net réévalué de remplacement</b>	<b>59.614</b>	<b>83.369</b>
Nombre d'actions (hors actions propres) *	19.858.813	33.376.109
<b>Actif net réévalué de liquidation par action au 30.09.17</b>	<b>2,51 €</b>	<b>2,20 €</b>
<b>Actif net réévalué de remplacement par action au 30.09.17</b>	<b>3,00 €</b>	<b>2,50 €</b>
<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>

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 30 septembre 2017 sont les 2 656 250 actions résultant de la conversion des ORA et les 13 522 358 actions résultant de la conversion des OCA.

#### 4.6 Cash Flow d'exploitation

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

Le calcul du cash flow d'exploitation par action est établi sur la base d'un nombre d'action moyen pondéré hors actions propres (en circulation ou potentiel selon le cas) pour la période de six mois allant du 1er avril 2017 au 30 septembre 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	25.718	25.718
Ajustement de variation de valeur des immeubles	- 34.966	- 34.966
Ajustement étalement frais d'emprunts	306	306
Ajustement réévaluation instruments financiers isolés	258	258
Ajustement des effets d'actualisation des dépôts de garantie	- 173	- 173
<b>Cash flow d'exploitation</b>	<b>8.856</b>	<b>8.856</b>
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	17.997.349	33.378.640
<b>Cash flow d'exploitation par action au 30.09.17</b>	<b>- 0,49 €</b>	<b>- 0,27 €</b>
<b>Cash flow d'exploitation par action au 31.03.17</b>	<b>- 0,82 €</b>	<b>- 0,42 €</b>

## **5. COMPTES SOCIAUX D'OFFICIIS PROPERTIES**

---

Le résultat social au 30 septembre 2017 d'Officiis Properties est un bénéfice de 22 935 K€ (bénéfice de 4 137 K€ au 30 septembre 2016).

Les produits d'exploitation s'élèvent à 3 813 K€, dont 3 813 K€ de loyers.

Les charges d'exploitation sont de 4 240 K€ et incluent notamment les dotations aux amortissements pour un montant de 1 775 K€.

Le résultat financier est positif pour 23 355 K€.

Les produits financiers de 34 304 K€ correspondent (i) aux intérêts reçus sur le prêt participatif et les avances d'actionnaires octroyés à Officiis Properties Paris Ouest 1 (4 368 K€) et (ii) à des reprises de dépréciations financières de 29 935 K€.

Les charges financières sont de 10 948 K€ dont 10 761 K€ d'intérêts et charges similaires (en ce compris 8 243 K€ d'intérêts sur le prêt consenti par TwentyTwo Credit I).

Le total des actifs de la société au 30 septembre 2017 est de 264 986 K€, dont 103 174 K€ d'immobilisations dans des immeubles de placement, 115 012 K€ de participations et créances rattachées (principalement Officiis Properties Paris Ouest 1), et 3 017 K€ de disponibilités.

Les capitaux propres de la société au 30 septembre 2017 sont redevenus positifs de 32 254 K€. Les dettes s'élèvent à 232 604 K€ (dont 24 869 K€ d'obligations convertibles, 62 721 K€ de dettes auprès d'établissements de crédits, 132 273 K€ de dettes auprès de TwentyTwo Credit I et 9 686 K€ de prêts de l'actionnaire REOF Holding).

## **6. EVOLUTION ET PERSPECTIVES**

---

### **6.1 Evénements importants survenus depuis le 30 septembre 2017**

#### **6.1.1 Signature d'un protocole d'accord transactionnel avec la société BLI**

En date du 2 novembre 2017, la Société et BLI ont signé un protocole d'accord transactionnel mettant fin à leur litige. L'indemnité versée par la Société à BLI s'élève à 70,6 K€.

#### **6.1.2 Signature de baux**

En date du 10 novembre 2017, le Groupe a signé avec McCann Worldgroup France, un des leaders mondiaux du secteur de la communication (cf §2 page 3):

- Un bail en état futur d'achèvement (BEFA) portant sur l'intégralité de l'immeuble Think ;
- Un bail portant sur la totalité de l'étage R+4 de l'immeuble Newtime.

Ces baux correspondent à la matérialisation du protocole d'accord signé le 25 septembre 2017 mentionné au § 2 page 3.

#### **6.1.3 Résiliation d'un bail**

En date du 6 décembre 2017, la société Faurecia a notifié à la Société son intention d'exercer sa faculté de résiliation triennale de son bail au 30 juin 2018.

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

Dans un contexte de marché qui est plus favorable, la Société, va poursuivre une gestion patrimoniale active de ses actifs durant l'exercice 2017/2018.

A cet effet, la société a décidé d'engager une banque conseil pour l'assister dans sa réflexion stratégique sur ses actifs.

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

## **7. RESSOURCES FINANCIERES**

---

### **7.1 Principes généraux de la gestion financière**

Pour optimiser le rendement de ses fonds propres, le Groupe a recours à un effet de levier. Il a pour objectif d'amener le montant de ses emprunts bancaires nets de trésorerie en deçà de 65% de la valeur de marché de ses actifs. Ponctuellement, le Groupe pourrait avoir recours à des prêts relais afin d'être en mesure de poursuivre la mise en œuvre de son plan d'investissement indépendamment du calendrier de renforcement de ses fonds propres.

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

### **7.2 Encours des dettes bancaires au 30 septembre 2017**

Au 30 septembre 2017, l'encours brut des emprunts bancaires s'élève à 135 M€, soit, après déduction de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, un ratio LTV<sup>1</sup> de 37,28 % de la valeur de marché, hors droits, du patrimoine.

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

- Maturité 31 juillet 2020 ;
- Taux Euribor 3M + marge de 1,7% ;
- Mise en place d'une couverture de taux sous la forme de swaps de taux d'intérêts à 0,485 % pour un nominal de 132,2 M€ ;

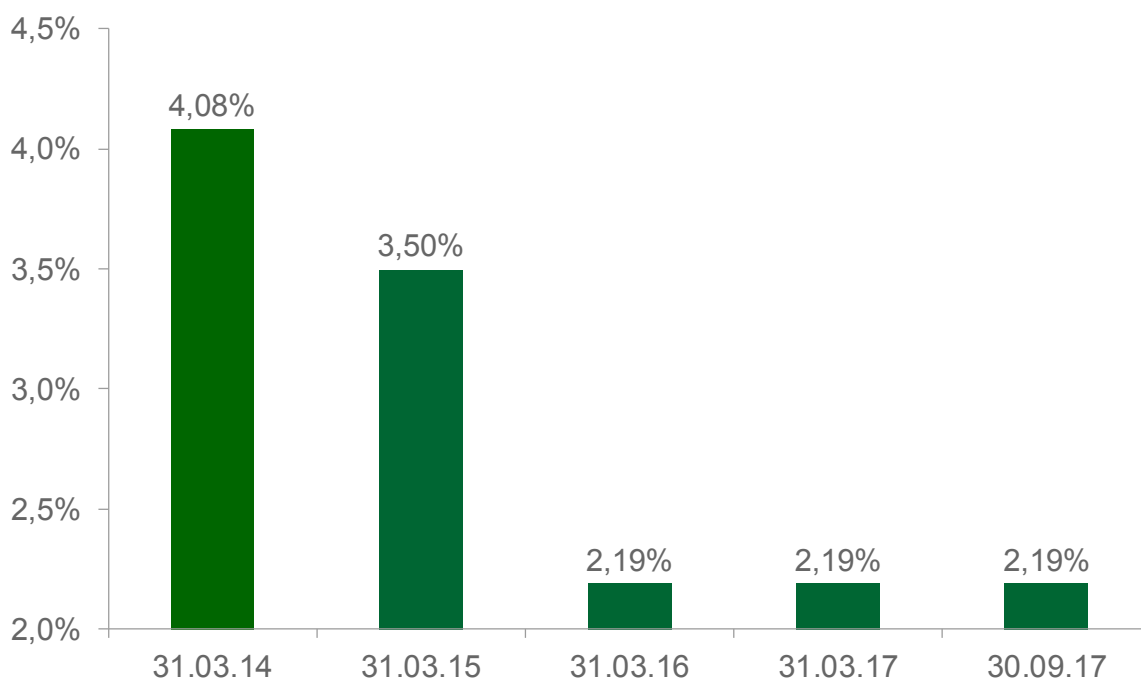
La banque Helaba a également consenti à Officiis Properties Paris Ouest 1 une ligne de crédit hypothécaire, d'un montant initial de 132,2 M€, porté à 138,2 M€ le 30 septembre 2016, pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think. Les conditions de cette ligne de crédit sont identiques à celles de l'emprunt hypothécaire. La couverture de taux sur cette ligne de crédit est réalisée par des caps de taux (plafond de 1,5%) pour un montant cumulé au 30 septembre 2017 de 10 M€.

---

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

## Evolution du taux moyen d'endettement bancaire

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



## Engagements pris et garanties consenties

Au titre des financements bancaires des actifs immobiliers, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 ont accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par Helaba pour des montants correspondant au principal et accessoire des crédits consentis.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Les conditions locatives minimum sont atteintes dès lors que les immeubles financés sont occupés à plus de 70% et que les baux portant sur une surface supérieure à 1 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

#### 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 12,7 M€ (+9,6 M€ de tranche travaux une fois celle-ci tirée) pour Think).

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

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

Au 30 septembre 2017, Officiis Properties et sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 respectent tous les engagements pris aux termes de leurs emprunts bancaires.



### **7.3 Autres dettes**

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

#### **7.3.1 Emprunt non-bancaire TTC1**

La Société bénéficie d'un financement subordonné consenti par la société TwentyTwo Credit I S.à r.l.(« **TTC1** ») dont l'encours est de 115,8 M€ au 30 septembre 2017 et les intérêts courus de 16,4 M€.

Les principaux termes de ce financement sont :

- Maturité : 31 juillet 2020 ;
- Taux d'intérêts annuel : 14%, capitalisé annuellement ;
- En cas de remboursement anticipé de l'avance d'actionnaire avant le 30 septembre 2018, la Société devra verser à TTC1 une indemnité dont le montant, ajouté aux intérêts qui seront versés lors dudit remboursement anticipé, permettra à TTC1 d'obtenir un rendement global équivalent à 2 années d'intérêts capitalisés.

#### **7.3.2 Avance d'actionnaire REOF**

Par avenant en date du 2 août 2017, l'encours de l'avance d'actionnaire consentie initialement le 30 septembre 2016 par la société REOF Holding S.à.r.l (« REOF »), principal actionnaire de la Société a été augmenté de 3,1 M€. Pour mémoire, les principaux termes de cette avance sont les suivants :

- Montant : 12,6 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.

L'encours de l'avance d'actionnaire consentie par REOF à la Société est de 9,1 M€ au 30 septembre 2017 et les intérêts et commissions courus à cette date sont de 0,8 M€.

### **7.4 Synthèse de l'endettement au 30 septembre 2017**

Le tableau ci-après présente une synthèse de l'endettement financier et bancaire du Groupe, sur la base des montants présentés dans les comptes IFRS, avec le calcul du ratio LTV avant et après prise en compte des encours des prêts non-bancaires tiré au 30 septembre 2017 et de l'obligation convertible en actions de la Société.

(en K€)

Dettes bancaires	134.550	
Intérêts courus et commissions dues	493	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.469	
<b>Dettes bancaire nette</b>	<b>129.574</b>	<b>(A)</b>
Prêts non-bancaires et avances d'actionnaires	124.929	
Obligations convertibles	24.515	
Intérêts courus, commissions et autres sommes dues	17.564	
<b>Dettes bancaire, obligataire et financière nette</b>	<b>296.582</b>	<b>(C)</b>
Valorisation du patrimoine immobilier	347.575	(D)
<b>LTV (prêts non-bancaires exclus)</b>	<b>37,28%</b>	<b>(A) / (D)</b>
<b>LTV (OCA et prêts non-bancaires inclus)</b>	<b>85,33%</b>	<b>(C) / (D)</b>

### 7.5 Instruments financiers dérivés

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

Au 30 septembre 2017, la juste valeur des contrats de swaps est négative de (2 387 K€).

Au 30 septembre 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 9,7 M€ consentie par Helaba et destinée à financer la rénovation de l'immeuble Think, Officiis Properties Paris Ouest 1 a souscrit deux caps de taux d'un montant nominal global de 10 M€ avec un taux plafond de 1,5 %. La variation de juste valeur de ces instruments par rapport à la valeur de leurs primes d'acquisition est reconnue intégralement par le compte de résultat (3,8 K€ au 30 septembre 2017).

## 8. RISQUES

---

### 8.1 Description des principaux facteurs de risques

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

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

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

##### 8.1.1.1 Evolution de la conjoncture économique

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

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

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

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

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

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

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

- Risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à de nouvelles acquisitions ;
- Difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à des travaux de rénovation ;

- Risque d'augmentation du coût des emprunts bancaires à taux variable non couverts ;

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

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

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

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

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

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

#### 8.1.1.4 Solvabilité des locataires et des contreparties financières

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

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

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

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

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

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

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

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

- Renchérissement des coûts d'exploitation ;

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

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

#### 8.1.2.1 Absence de liquidités des actifs

Les actifs immobiliers de bureaux étant peu liquides, le Groupe pourrait, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers. Tant que le Groupe possède un nombre limité d'actifs (cinq à la date du 30 septembre 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.

#### 8.1.2.2 Vieillesse des immeubles

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

Principales conséquences pour le Groupe du vieillissement des immeubles :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les loyers constituent la principale source de revenus du Groupe. Le Groupe est exposé à un risque de fluctuation de ses revenus du fait du départ potentiel de locataires (vacance) ou de révision à la baisse des loyers lors de renouvellement de baux (sur-location)

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

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

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

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

##### 8.1.3.1 Stratégie d'acquisition

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

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

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

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

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

### 8.1.3.2 Concentration sectorielle

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

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration sectorielle :

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

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

### 8.1.3.3 Concentration géographique

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

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration géographique :

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.1.3.5 Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement global consolidé du Groupe est élevé compte tenu de la valeur de marché de ses actifs immobiliers (85%). L'encours des emprunts bancaires net de la trésorerie à la date du présent document représente 37%<sup>2</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, ce qui entraînerait l'exigibilité des autres dettes non-bancaires du Groupe.

Principales conséquences pour le Groupe du niveau d'endettement :

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

Zones d'Impact : Liquidité.

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

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

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

- Exigibilité immédiate des prêts concernés et des autres dettes non-bancaires ;

Zones d'Impact : Liquidité.

#### 8.1.3.7 Option pour le régime SIIC

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

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

---

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



A compter du 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 d'Officiis Properties. A la date d'établissement du présent document, REOF Holding détient 56,8% du capital d'Officiis Properties.

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

- En cas de perte du statut SIIC, risque d'imposition à posteriori des résultats et des plus-values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25% sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;
- En cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60% du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (33,3%) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle exit tax lors du retour au régime d'exonération fiscale ;

Zones d'Impact : Résultat, liquidité.

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

A la date du présent document, REOF Holding, un fonds d'investissement affilié à TwentyTwo Real Estate et Massena Partners détient directement la majorité du capital et des droits de vote de Züblin Immobilière France. Egalement, le fonds d'investissement TwentyTwo Credit I, affilié à TwentyTwo Real Estate, détient l'intégralité de l'emprunt non-bancaire souscrit par la Société et la totalité des OCA émises par la Société, qui lui conférerait 40,5% du capital et des droits de vote de la Société en cas de conversion de ladite OCA. Enfin, la gestion locative et patrimoniale des actifs de la Société a été confiée à Scaprim Services, une filiale de TwentyTwo Real Estate. En conséquence, TwentyTwo Real Estate dispose d'une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité car il est en mesure de prendre des décisions importantes relatives à la composition du conseil d'administration de la Société, à l'approbation de ses comptes, au versement de dividendes, mais également au capital de la Société, à ses statuts, à la stratégie de gestion des biens immobiliers de la Société.

Principales conséquences pour le Groupe si REOF Holding et/ou TwentyTwo Credit I venait à détenir moins de 50,01% du capital et/ou des droits de vote d'Officiis Properties:

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

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

## 8.2 Gestion des risques, facteurs atténuants

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

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

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

<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 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 du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice en cours 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

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

Facteurs de risque	Gestion, facteurs atténuants	Commentaires
Absence de liquidité des actifs	Investissement dans des marchés immobiliers liquides. Taille des actifs choisie en fonction de la liquidité des marchés sous-jacents	Paris : 10M€ - 100M€ Marseille : 10M€ - 50M€
Vieillesse des immeubles	Programme pluriannuel de lourds travaux de rénovation	Les immeubles Newtime et Imagine ont été totalement rénovés. La rénovation de l'immeuble Think est en cours.  Cf. paragraphe 3.3
Baux commerciaux	Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires.	Dans la période 2017/2020 entre 3% et 29% des baux arriveront à échéance (selon que l'on retient la date de fin de bail ou celle de la prochaine option triennale de résiliation).
Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs	Idem ci-dessus	Au 30 septembre 2017, les loyers annualisés des immeubles de placement (hors Salengro) estimés par le Groupe (17,6 M€ dont 6,5 M€ d'espaces vacants du patrimoine en valeur locative de marché) présentent globalement un écart de 3% par rapport aux loyers de marché communiqués par l'évaluateur indépendant (17,1 M€). Cet écart est significatif pour l'immeuble Magellan (20%) dont la valeur locative est estimée à 2,5 M€ par l'évaluateur indépendant, soit 0,5 M€ de moins que les loyers actuellement perçus sur cet immeuble.

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

<b>Facteurs de risque</b>	<b>Gestion, facteurs atténuants</b>	<b>Commentaires</b>
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 relutif immédiat sur le cash flow d'exploitation.
Concentration géographique	Le Groupe investit dans des marchés diversifiés et liquides.	Le patrimoine du Groupe est très concentré sur la commune de Neuilly-sur-Seine.
Dépendance à l'égard de certains locataires	Par sa stratégie d'acquisition, le Groupe cherche à diminuer le risque de dépendance	Cf. paragraphe 3.3 du présent rapport.
Niveau d'endettement	Le Groupe surveille son niveau d'endettement et cherche autant que possible à diminuer son niveau de LTV bancaire	Cf. Passif de la Société p.10 et tableau de synthèse de l'endettement de la société page 24
Engagements pris aux termes des emprunts	Le Groupe suit attentivement les engagements pris aux termes des emprunts. Une analyse de sensibilité est mise à jour régulièrement	Cf. paragraphe 7.2 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	Au 30 septembre 2017, REOF Holding détient 56,8% du capital et des droits de vote de la Société.  A 30 septembre 2017, TwentyTwo Credit I a consenti un prêt en principal et intérêts courus de 132,2 M€.

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

---

Les transactions avec les parties liées n'ont pas évolué depuis le 31 mars 2017.

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

---

Salariés : Néant

Au 30 septembre 2017, Monsieur Pierre Essig, directeur général détient 29.307 actions de la Société.

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

---

Pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2017, aucune acquisition d'actions de la Société au bénéfice des salariés n'a été réalisée.

**LA DIRECTION DE LA SOCIETE**

## SYNTHESE DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2017

Immeuble	Localisation	Date d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Principal locataire	Loyers annualisés (K€) (1)	Valeur d'expertise 30.09.2017 (droits inclus) (K€)	Valeur d'expertise 31.03.2017 (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	7 677	176 470	154 390	4,4%	15 472	100	15 572	446	5 883	37,8%
Think	Neuilly-sur-Seine	01.07.2002	1976	2017	Vacant	3 198	52 700	33 250	6,1%	6 625	23	6 648	174	6 648	100,0%
Imagine	Neuilly-sur-Seine	19.03.2007	1978	2013	Hopital Américain de Paris	3 732	78 770	76 250	4,7%	7 611	369	7 980	246	636	8,0%
Le Magellan	Nanterre	05.10.2007	2001		Faurecia	3 005	28 500	31 550	10,5%	11 174	-	11 174	296	-	0,0%
Le Salengro	Marseille	30.01.2008	2007		Ville de Marseille	1 050	19 875	18 600	5,3%	4 735	1 100	5 835	67	-	0,0%
<b>TOTAL</b>						<b>18 662</b>	<b>356 315</b>	<b>314 040</b>	<b>5,2%</b>	<b>45 617</b>	<b>1 592</b>	<b>47 209</b>	<b>1 229</b>	<b>13 167</b>	<b>27,9%</b>

### Notes :

- (1) Les loyers annualisés pour l'immeuble Imagine sont présentés en brut (y compris) la part couvrant le forfait de charges locatives.
- (2) Le rendement locatif est déterminé pour le patrimoine en exploitation (hors immeuble Think).
- (3) Pour le détail de l'évolution de la situation locative sur l'exercice ayant conduit à un taux de vacance physique du patrimoine en exploitation de 16% au 30 septembre 2017 voir section 3.3 Gestion locative du rapport de gestion.