

La présente note d'information n'est pas destinée à être diffusée dans les pays autres que la France.

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT

VISANT LES ACTIONS ET LES OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ



INITIÉE PAR
REOF HOLDING S.À R.L.

ET PRÉSENTÉE PAR



Termes de l'offre publique de retrait (l'« Offre ») :

Prix de l'Offre :
1,20 € par action Officiis Properties
2,05 € par obligation convertible en action Officiis Properties

Durée de l'Offre : 15 jours de négociation
Le calendrier de l'Offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers
conformément aux dispositions de son règlement général.



En application des dispositions de l'article L. 621-8 du code monétaire et financier et de l'article 231-23 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, (l'« **AMF** »), l'AMF a, en application de la décision de conformité relative à la présente Offre en date du 3 septembre 2019, apposé le visa n°19-420 sur la présente note d'information (la « **Note d'Information** »). La Note d'Information a été établie par REOF Holding S.à r.l. et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

AVIS IMPORTANT

Dans l'hypothèse où, à la clôture de l'Offre, le nombre d'actions Officiis Properties non présentées par les actionnaires minoritaires ne représenterait pas plus de 10% du capital et des droits de vote d'Officiis Properties, REOF Holding S.à r.l. a l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois (3) mois à l'issue de la clôture de l'Offre, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire dans les conditions de l'article L. 433-4 II-2 du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, afin de se voir transférer les actions Officiis Properties non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire égale au prix de l'Offre par action Officiis Properties, nette de tous frais.

REOF Holding S.à r.l. a également l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois (3) mois à l'issue de la clôture de l'Offre, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire dans les conditions de l'article L. 433-4 II-2 et III du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, afin de se voir transférer les obligations convertibles en actions non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire égale au prix de l'Offre par obligation convertible en action Officiis Properties, nette de tous frais, dans le cas où la somme des actions Officiis Properties non présentées à l'Offre et non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding S.à r.l., et des actions Officiis Properties susceptibles d'être émises à raison de la conversion des obligations convertibles en actions non présentées à l'Offre, ne représenterait pas plus de 10% de la somme des actions Officiis Properties existantes et des actions Officiis Properties nouvelles susceptibles d'être créées du fait de la conversion des obligations convertibles en actions.

La Note d'Information doit être lue conjointement avec tous les autres documents publiés en relation avec l'Offre. Notamment, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables d'Officiis Properties et de REOF Holding S.à r.l. sera mise à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué de presse sera diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

La Note d'Information est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de REOF Holding S.à r.l. (www.reofholding.com), et peut être obtenue sans frais sur simple demande auprès de :

ROTHSCHILD MARTIN MAUREL
29 AVENUE DE MESSINE
75008 PARIS

REOF HOLDING S.À R.L.
2 RUE D'ALSACE
L-1017 LUXEMBOURG
GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT	1
1. PRESENTATION DE L'OFFRE	4
1.1 Contexte de l'Offre	6
1.2 Intentions de l'Initiateur au cours des douze prochains mois.....	9
1.3 Accords pouvant avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue	12
2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	12
2.1 Termes et conditions de l'Offre	12
2.2 Modalités de l'Offre.....	13
2.3 Procédure de présentation des Actions et des OCA à l'Offre	14
2.4 Nombre de titres susceptibles d'être apportés à l'Offre.....	15
2.5 Calendrier indicatif de l'Offre.....	16
2.6 Coût de l'Offre et financement	17
2.7 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger	17
2.8 Régime fiscal de l'Offre	18
2.9 Régime fiscal du Retrait Obligatoire.....	23
3. ELEMENTS D'APPRECIATION DES PRIX DE L'OFFRE	23
3.1 Présentation de la Société.....	24
3.2 Evaluation multicritères des Actions.....	33
3.3 Evaluation multicritères des OCA.....	40
3.4 Synthèse des éléments d'appréciation des Prix de l'Offre	43
4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	43
4.1 Initiateur	43
4.2 Etablissement présentateur	44

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application de l'article L. 433-4 I 3° du code monétaire et financier et du Titre III du Livre II du règlement général de l'AMF, en particulier les articles 233-1 et suivants et l'article 236-6 de ce règlement général, REOF Holding S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est sis 2 rue d'Alsace, L-1017 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 197.569 (« **REOF Holding** » ou l'« **Initiateur** ») s'engage irrévocablement à offrir aux actionnaires, ainsi qu'aux porteurs d'obligations convertibles en actions, de la société Officiis Properties, société anonyme de droit français au capital de 30.621.698,80 € divisé en 19.884.220 actions de 1,54 € de valeur nominale chacune, dont le siège social est sis 52 B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 448 364 232 (« **OFP** » ou la « **Société** ») et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN FR0010298901 ; mnémonique OFP) (les « **Actions** »), d'acquérir en numéraire, dans les conditions décrites ci-après, la totalité de leurs Actions au prix unitaire de 1,20 € (le « **Prix par Action** »), ainsi que la totalité de leurs obligations convertibles en Actions émises par la Société le 31 juillet 2015 (les « **OCA** ») au prix unitaire de 2,05 € (le « **Prix par OCA** »). Le Prix par Action et le Prix par OCA sont désignés ensemble comme les « **Prix de l'Offre** ».

L'Initiateur est l'actionnaire de contrôle de la Société. L'Initiateur est lui-même une filiale détenue à 100% par la société Real Estate Opportunities Fund I S.C.S., société en commandite simple de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 2 rue d'Alsace, L-1017 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 197.066 (« **REOF I** »). L'associé gérant commandité de REOF I est la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois REOF Management S.à r.l., elle-même détenue conjointement par (i) la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois TwentyTwo Group Holding S.à r.l., contrôlée par Monsieur Daniel Rigny, et (ii) la société anonyme de droit luxembourgeois Massena Luxembourg S.A., contrôlée par Monsieur Frank Noël-Vandenbergh. Massena Partners S.A. agit en qualité d'*investment manager* de la société REOF I. Depuis le 28 juin 2019, Massena Partners S.A. est devenue une filiale de Natixis Trust S.A.

L'Offre réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, et notamment de son article 233-1 1°, serait, le cas échéant, suivie d'une procédure de retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** »), selon les conditions des dispositions de l'article L. 433-4 II-2 et III du code monétaire et financier et de celles des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF applicables à la clôture de l'Offre.

Le Retrait Obligatoire porterait :

- Le cas échéant, sur les Actions non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire de 1,20 € égale au Prix par Action, nette de tous frais ; et
- Le cas échéant, sur les OCA non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire de 2,05 € égale au Prix par OCA, nette de tous frais.

La durée de l'Offre sera de quinze (15) jours de négociation.

A la date de dépôt du projet d'Offre et également à la date de la présente Note d'Information, REOF Holding détient 11.287.463 Actions représentant autant de droits de vote, soit 56,77% du capital et des droits de vote théoriques de la Société¹.

1 Pourcentage calculé sur la base des informations au 31 août 2019 publiées par la Société sur son site Internet le 2 septembre 2019, soit un capital composé de 19.884.220 Actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 I du règlement général de l'AMF.

A la connaissance de l'Initiateur, la société TwentyTwo Credit I S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 412 F route d'Esch, L-2086 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186.721 (« **TTC I** »), détient l'intégralité des 13.522.358 OCA émises par OFP le 31 juillet 2015 (la « **Date d'Emission** »), qui peuvent être converties en 13.522.358 Actions nouvelles.

L'Offre porte sur :

- La totalité des Actions en circulation non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding, à l'exception des 82.762 Actions auto-détenues que le conseil d'administration de la Société a décidé de ne pas apporter à l'Offre, soit à la connaissance de l'Initiateur, 8.513.995 Actions à la date de la présente Offre ; et
- La totalité des Actions susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre du fait de la conversion des OCA non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding, soit à sa connaissance, un maximum de 13.522.358 Actions à la date de la présente Offre ; et
- La totalité des OCA en circulation non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding, soit à sa connaissance, 13.522.358 OCA à la date de la présente Offre.

Il est précisé que :

- Les administrateurs de la Société, personnes physiques, détenant au total 60 Actions, ont fait connaître lors de la réunion du conseil d'administration du 4 juin 2019, leur intention d'apporter leurs Actions à l'Offre, à l'exception d'une (1) Action dont chacun est tenu d'être propriétaire, en application de l'article 15 des statuts de la Société ;
- Interrogé par REOF Holding et après délibération de son conseil de gérance en date du 17 juillet 2019, TTC I a fait connaître à REOF Holding son intention d'apporter les 13.522.358 OCA qu'il détient à l'Offre suivie le cas échéant d'un Retrait Obligatoire, sous réserve que celle-ci soit déclarée conforme par l'AMF telle que déposée et que la décision de conformité de l'AMF soit purgée de tout recours. TTC I, compte tenu de sa qualité de principal créancier d'OFP, a précisé en particulier que cette intention d'apport des OCA était notamment fondée sur l'intention de REOF Holding de procéder à un Retrait Obligatoire à l'issue de l'Offre en fonction du résultat de cette dernière, permettant à OFP d'une part d'économiser dans les meilleurs délais les coûts directs et indirects importants d'une cotation en bourse, d'autre part de remédier à l'incertitude concernant la continuité d'exploitation à échéance le 31 juillet 2020 en raison de la maturité des OCA à cette date. TTC I a également indiqué que son intention est formulée sur la base de la situation prévalant à ce jour ;
- La société Züblin Immobilien AG (« **ZIHAG** ») a consenti le 31 juillet 2015 à TTC I une option d'achat portant sur la totalité de ses 5.765.375 Actions (l'« **Option d'Achat** »). L'Option d'Achat détenue par TTC I est exerçable pendant une durée de cinq ans, à compter du 31 juillet 2015, sur la base d'un prix correspondant au montant le plus faible entre (a) l'ANR EPRA par Action publié par OFP et (b) un montant dépendant du taux de vacance financière, retenu comme un critère objectif dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires : 1 € symbolique pour l'intégralité des Actions détenues par ZIHAG si ce taux est supérieur à 35%, 0,17 € par Action si ce taux est compris entre 10% et 35%, et 0,35 € par Action si ce taux est inférieur à 10%.

Cette Option d'Achat est exerçable uniquement par un tiers du choix de TTC I (cf. publication D&I AMF n°215C1195 en date du 6 août 2015).

Par courriers en date du 12 juillet et du 31 juillet 2019, REOF Holding a adressé à TTC I une proposition d'acquérir l'Option d'Achat à un prix correspondant à 1,20 € par Action multiplié par le nombre d'Actions pouvant être acquises par exercice de l'Option d'Achat,

soit 5.765.375 Actions (cette Option d'Achat pouvant être exercée à un prix symbolique de 1 € en raison du taux de vacance de 100% de l'immeuble Magellan), sous réserve que l'Offre soit déclarée conforme par l'AMF telle que déposée et que la décision de conformité de l'AMF soit purgée de tout recours.

Après délibération de son conseil de gérance en date du 1^{er} août 2019, TTC I a indiqué en réponse son intention de céder l'Option d'Achat aux termes et conditions ainsi proposés, sous réserve que l'Offre soit déclarée conforme par l'AMF telle que déposée, et que la décision de conformité de l'AMF soit purgée de tout recours. Aux termes de cette délibération, TTC I a décidé de préciser, compte tenu de sa qualité de principal créancier d'OFP, que cette intention de cession de l'Option d'Achat était notamment fondée sur l'intention de REOF Holding de procéder à un Retrait Obligatoire, permettant d'une part à OFP d'économiser dans les meilleurs délais les coûts directs et indirects importants d'une cotation en bourse, d'autre part de remédier à l'incertitude concernant la continuité d'exploitation d'OFP à échéance 31 juillet 2020 en raison de la maturité des OCA à cette date. TTC I a indiqué en outre que cette intention est formulée sur la base de la situation prévalant à ce jour.

L'apport des OCA à l'Offre par TTC I sous les conditions décrites plus haut, conjugué à l'acquisition de l'Option d'Achat avant la clôture de l'Offre, conférerait à REOF Holding au maximum, c'est-à-dire sous le double effet de l'exercice de l'Option d'Achat et de la conversion éventuelle de la totalité des OCA apportées, 91,52% du capital et des droits de vote d'OFP sur une base diluée (cf. également le second tableau reporté à la section 1.1 b) de la présente Note d'Information).

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun titre de capital ou pouvant donner accès au capital social ou aux droits de vote de la Société autre que les Actions et les OCA.

Rothschild Martin Maurel est l'établissement présentateur de l'Offre et garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

1.1 Contexte de l'Offre

(a) Motifs et intérêt de l'Offre pour la Société et ses actionnaires

A la date du dépôt de projet d'Offre et également à la date de la présente Note d'Information, OFP ne détient plus qu'un seul actif immobilier, l'immeuble Magellan (l'« **Immeuble Magellan** »), en cours de rénovation suite à la résiliation de son bail par son principal locataire et dont la valeur d'expertise au 31 mars 2019 est de 31,8 M€ hors droits.

Cette situation résulte des événements décrits ci-après.

Par un communiqué publié en date du 7 février 2018, la Société a annoncé le lancement d'un processus compétitif en vue de céder les trois immeubles dénommés Newtime, Think et Imagine qu'elle détenait, directement ou indirectement, et situés sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine (la « **Cession du Campus Ecosphère** »).

Dans ce contexte, et comme mentionné dans le communiqué susvisé, REOF Holding a indiqué au conseil d'administration d'OFP que, dans l'hypothèse où la Cession du Campus Ecosphère serait réalisée, il mettrait en œuvre, en application de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, une offre publique de retrait visant la totalité des Actions et, le cas échéant, des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société qu'il ne détient pas, libellée à des conditions telles que ladite offre puisse être déclarée conforme par l'AMF.

Le 12 juillet 2018, le conseil d'administration d'OFP a autorisé la signature de promesses de vente des immeubles Think et Imagine, ce qui a fait l'objet d'un communiqué publié par OFP le même jour. Ce communiqué réaffirmait l'engagement pris par REOF Holding de mettre en œuvre une offre publique de retrait dans l'hypothèse de la réalisation effective de la Cession du Campus Ecosphère.

Le 26 octobre 2018, OFP a cédé l'immeuble Imagine, sis 20 boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine, au titre d'un acte de vente conclu à cette date (la « **Cession de l'Immeuble Imagine** »). Le même jour, la société Officiis Properties Paris Ouest 1 (« **OPPO 1** »), filiale détenue à 100% par OFP, a cédé l'immeuble Think, sis 28-34 boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine, au titre d'un acte de vente conclu à cette date (la « **Cession de l'Immeuble Think** »).

Le prix de cession de ces deux immeubles s'élevait globalement à 141,7 M€, en ligne avec leurs valeurs dans les comptes consolidés IFRS de la Société au 31 mars 2018 (141,6 M€). La Cession de l'Immeuble Imagine et la Cession de l'Immeuble Think ont fait l'objet d'un communiqué publié par OFP le 29 octobre 2018, qui rappelait également les engagements précités de REOF Holding.

Concomitamment au processus de cession des immeubles Think et Imagine, des investisseurs ont également été contactés en vue de la cession de l'immeuble Newtime (l'« **Immeuble Newtime** »). Les offres reçues par la Société pour l'Immeuble Newtime étant significativement inférieures à la valeur d'expertise alors en vigueur, celle-ci n'a pas donné suite et a décidé dès mi-septembre 2018, et sans attendre la réalisation définitive de la Cession de l'Immeuble Imagine et de la Cession de l'Immeuble Think, d'initier un nouveau processus d'appel d'offres pour l'Immeuble Newtime afin d'optimiser le prix de cession de cet actif. Dans ce cadre, une exclusivité de négociation a été octroyée à un investisseur institutionnel français mi-décembre 2018 et OPPO 1 a signé le 6 février 2019 avec cet investisseur une promesse synallagmatique de vente de l'Immeuble Newtime, troisième actif immobilier composant le campus Ecosphère. La signature de cette promesse a fait l'objet d'un communiqué publié par OFP le même jour, lequel rappelait qu'une fois la cession de cet immeuble réalisée, REOF Holding mettrait en œuvre une offre publique de retrait visant la totalité des Actions et, le cas échéant, des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société qu'il ne détient pas.

L'intégralité des conditions suspensives relatives à la cession par OPPO 1 de l'Immeuble Newtime ayant été levées, dans la perspective de la réalisation de cette cession devant intervenir au plus tard le 15 mai 2019, le gérant unique de REOF Holding a notifié à OFP, le 26 avril 2019, les caractéristiques du projet d'Offre et son intention de faire éventuellement suivre l'Offre d'un Retrait Obligatoire mis en œuvre en application des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La cotation des Actions a été suspendue à compter du 29 avril 2019.

Les principales caractéristiques du projet d'Offre ont été rendues publiques par un communiqué publié par OFP le 30 avril 2019, concomitamment à la publication des résultats consolidés de l'exercice 2018-2019 de la Société².

Ce communiqué précisait également que le conseil d'administration d'OFP en date du 29 mars 2019 avait désigné le cabinet DK Expertises et Conseil représenté par Messieurs Didier Kling et Teddy Guerineau, en qualité d'expert indépendant, appelé à se prononcer sur le caractère équitable des conditions financières de l'Offre désormais notifiées, en ce compris celles de l'éventuel Retrait Obligatoire qui pourrait être mis en œuvre en application des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Un avis relatif au début d'une période de pré-offre fixé au 30 avril 2019 a été publié par l'AMF sous la référence 219C0722 en date du 2 mai 2019.

² Lors de sa réunion du 30 avril 2019, le conseil d'administration d'OFP a également arrêté le principe de la fusion-absorption de sa filiale OPPO 1 dont l'approbation a été soumise à l'assemblée générale mixte des actionnaires d'OFP convoquée pour le 28 juin 2019.

Par ailleurs, comme indiqué dans un communiqué de presse rectificatif d'OFP en date du 5 juin 2019 incluant le tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées en mai 2019 dans le cadre du programme de rachat d'actions, le contrat de liquidité conclu avec Oddo BHF a été suspendu à partir du 30 avril 2019, date de début de la période de pré-offre, jusqu'à nouvelle instruction. A cette date, le nombre d'Actions auto-détenues par OFP s'élevait à 82.762 et n'a pas évolué depuis.

La cotation des Actions a été reprise le 3 mai 2019.

La réalisation de la cession de l'Immeuble Newtime est intervenue le 15 mai 2019, comme indiqué dans un communiqué publié par OFP le même jour.

Le produit net perçu par OPPO 1 à cette occasion s'est élevé à 152,6 M€, après prise en compte du montant du rachat des franchises de loyers consenties aux locataires, des frais et honoraires des conseils et de la garantie locative (cf. communiqué publié par OFP le 30 avril 2019 dans le cadre de la publication des résultats de l'exercice 2018-2019).

Ce produit net de cession a été affecté, à hauteur de 93 M€, au remboursement de la totalité de l'emprunt hypothécaire Helaba et au débouclage des swaps de couverture de taux. Le solde net, ainsi qu'une partie de la trésorerie disponible de la Société, ont été affectés au remboursement partiel, à hauteur de 60 M€, de l'emprunt non bancaire subordonné d'OFP, dont le solde était de 21,1 M€ à la date de dépôt du projet d'Offre.

Le rapport d'expertise indépendante en date du 4 juin 2019 et son addendum en date du 26 août 2019 établis par Messieurs Didier Kling et Teddy Guérineau représentant le cabinet DK Expertises et Conseil, ainsi que l'avis motivé du conseil d'administration d'OFP tenu le 4 juin 2019, et l'avis complémentaire dudit conseil tenu le 27 août 2019 sur la base des éléments complémentaires contenus dans la présente Note d'Information s'agissant des intentions respectives de TTC I et de l'Initiateur ainsi que de l'addendum précité, sont intégralement reproduits dans la note en réponse de la Société.

(b) Répartition du capital et des droits de vote d'OFP

A la connaissance de l'Initiateur, à la date de dépôt du projet d'Offre et également à la date de la présente Note d'Information, le capital social et les droits de vote théoriques de la Société sont répartis comme suit³ :

Actionnaires	Nombre d'Actions et de droits de vote théoriques (base non diluée)	% du capital	% des droits de vote théoriques
REOF Holding	11.287.463	56,77%	56,77%
ZIHAG ⁴	5.765.375	28,99%	28,99%
Administrateurs et dirigeants	29.367	0,15%	0,15%
Auto-détention	82.762	0,42%	0,42%
Public	2.719.253	13,67%	13,67%
Total	19.884.220	100%	100%

3 Pourcentages calculés sur la base des informations au 31 août 2019 publiées par la Société sur son site Internet le 2 septembre 2019, soit un capital composé de 19.884.220 Actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 I du règlement général de l'AMF.

4 Ces actions sont l'objet de l'Option d'Achat visée dans la section 1 ci-dessus.

Si les 13.522.358 OCA étaient intégralement converties en Actions à émettre, le capital social et les droits de vote théoriques de la Société seraient répartis comme suit, toutes choses égales par ailleurs :

Actionnaires	Nombre d'Actions et de droits de vote théoriques (base diluée)	% du capital	% des droits de vote théoriques
TTC I ⁵	13.522.358	40,48%	40,48%
REOF Holding	11.287.463	33,79%	33,79%
ZIHAG	5.765.375	17,26%	17,26%
Administrateurs et dirigeants	29.367	0,09%	0,09%
Auto-détention	82.762	0,25%	0,25%
Public	2.719.253	8,14%	8,14%
Total	33.406.578	100%	100%

Au cours des douze mois précédant la date de dépôt du projet d'Offre, l'Initiateur n'a acquis aucune Action, aucune OCA, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

Depuis le dépôt du projet d'Offre et jusqu'à la date de conformité de l'Offre décidée par l'AMF, l'Initiateur n'a acquis aucune Action, aucune OCA, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

1.2 Intentions de l'Initiateur au cours des douze prochains mois

(a) Politique stratégique, industrielle et commerciale

REOF Holding constate qu'à l'issue de la Cession du Campus Ecosphère, composé des principaux actifs de la Société, OFP ne poursuit son activité opérationnelle qu'à travers l'exploitation de l'Immeuble Magellan, dont la rénovation devrait durer pendant toute l'année 2019 et dont la cession éventuelle n'interviendra pas au cours des douze prochains mois.

Comme indiqué au sein du rapport de gestion de la Société au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, celle-ci estime qu'elle pourrait ne pas avoir les moyens de rembourser dans leur totalité les OCA et le prêt non bancaire subordonné qui viennent à échéance le 31 juillet 2020. Au 31 mars 2019, le prêt non bancaire subordonné s'élève à 79,7 M€ et les OCA à 28,1 M€, étant précisé qu'à la suite de la cession de l'Immeuble Newtime, la Société a notamment procédé à un remboursement partiel, à hauteur de 60 M€, du prêt non bancaire subordonné, dont le solde était de 21,1 M€ à la date de dépôt du projet d'Offre.

Compte tenu de ce qui précède, et de son intention de mettre en œuvre un Retrait Obligatoire, l'Initiateur n'exclut pas de demander la conversion en Actions de tout ou partie des OCA qui seraient éventuellement apportées à l'Offre (cf. également paragraphes (d) et (j) ci-dessous).

(b) Orientations en matière d'emploi

A la date de la présente Note d'Information, OFP n'emploie aucun salarié.

⁵ Il est précisé que TTC I et REOF Holding n'agissent pas de concert, l'existence du concert déclaré le 6 août 2015 dans le cadre de l'opération globale de restructuration et de prise de contrôle de la Société ayant pris fin à l'issue de la réalisation de ladite restructuration en août 2015.

(c) Composition des organes sociaux et de direction de la Société

Lors de l'assemblée générale d'OFP qui s'est tenue le 14 septembre 2018, les mandats d'administrateurs de Messieurs Philippe Couturier et Daniel Rigny ont été renouvelés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes clos le 31 mars 2021. Compte tenu du changement de date de clôture des exercices comptables de la Société, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes clos au 30 juin 2019, de reporter l'échéance de leur mandat à l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos au 30 juin 2021.

Lors de cette même assemblée, le mandat d'administrateur de Madame Anne Génot a été révoqué et REOF Holding a été nommée en qualité de nouvel administrateur de la Société pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes clos le 31 mars 2021. Madame Claude Lutz (gérante unique de la société REOF Holding et directrice générale de Massena Partners S.A. jusqu'au 28 juin 2019) a été désignée en qualité de représentant permanent de REOF Holding. Compte tenu du changement de date de clôture des exercices comptables de la Société, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes clos au 30 juin 2019, de reporter l'échéance de son mandat à l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos au 30 juin 2021.

Monsieur Iosif Bakaleynik était membre du conseil d'administration jusqu'au 28 juin 2019. Son mandat est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale des actionnaires en date du 28 juin 2019, statuant sur les comptes clos au 31 mars 2019.

Monsieur Iosif Bakaleynik ayant informé le président du conseil d'administration de la Société qu'il ne souhaitait pas que son mandat d'administrateur soit renouvelé, le conseil d'administration en date du 30 avril 2019 a pris acte de ce souhait et, en conséquence, n'a pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en date du 28 juin 2019 de proposition de renouvellement de son mandat, ni de proposition de nouvelle nomination.

A la date de la présente Note d'Information, le conseil d'administration d'OFP est composé de :

- Monsieur Philippe Couturier, président ;
- REOF Holding, administrateur, représenté par Madame Claude Lutz ;
- Monsieur Daniel Rigny, administrateur ;
- Madame Julie Duvivier, administratrice ;
- Madame Muriel Aubry, administratrice (indépendante) ; et
- Monsieur Alexandre Gruca, administrateur (indépendant).

(d) Retrait obligatoire / Radiation de la cote

(i) Retrait Obligatoire à l'issue de l'Offre

L'Initiateur a l'intention de mettre en œuvre un Retrait Obligatoire à l'issue de l'Offre dans les conditions requises par la réglementation applicable.

Dans l'hypothèse où, à la clôture de l'Offre, le nombre d'Actions non présentées par les actionnaires minoritaires ne représenterait pas plus de 10% du capital et des droits de vote d'Officiis Properties, REOF Holding S.à r.l. a l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois (3) mois à l'issue de la clôture de l'Offre, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire dans les conditions de l'article L. 433-4 II-2 du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, afin de se voir transférer les Actions non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire égale au Prix par Action, nette de tous frais, étant précisé que cette procédure de retrait obligatoire entraînerait la radiation des Actions du marché Euronext Paris.

REOF Holding S.à r.l. a également l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois (3) mois à l'issue de la clôture de l'Offre, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire dans les conditions de l'article L. 433-4 II-2 et III du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, afin de se voir transférer les OCA non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire égale au Prix par OCA, nette de tous frais, dans le cas où la somme des Actions non présentées à l'Offre et non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding S.à r.l., et des Actions susceptibles d'être émises à raison de la conversion des OCA non présentées à l'Offre, ne représenterait pas plus de 10% de la somme des Actions existantes et des Actions nouvelles susceptibles d'être créées du fait de la conversion des OCA.

REOF Holding informera le public du Retrait Obligatoire par la publication d'un communiqué et d'un avis dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social de la Société, conformément aux articles 237-3 et 237-5 du règlement général de l'AMF.

Il est rappelé (cf. section 1 ci-dessus) que l'apport des OCA à l'Offre par TTC I conjugué à l'acquisition de l'Option d'Achat confèrerait à REOF Holding, sous le double effet de l'exercice de l'Option d'Achat et de la conversion éventuelle de la totalité des OCA apportées, 91,52% du capital et des droits de vote d'OFP sur une base diluée.

(ii) Offre publique de retrait ultérieure suivie d'un retrait obligatoire

L'Initiateur se réserve également la faculté, dans l'hypothèse où il viendrait à détenir ultérieurement au moins 90% du capital ou des droits de vote de la Société et où un retrait obligatoire n'aurait pas été mis en œuvre à l'issue de la présente Offre dans les conditions visées ci-dessus, de déposer auprès de l'AMF un projet d'offre publique de retrait suivi d'un retrait obligatoire visant les Actions et les OCA non détenues, directement ou indirectement par lui, conformément aux dispositions de l'article L. 433-4 I du code monétaire et financier et de l'article 236-3 du règlement général de l'AMF. Dans cette hypothèse, le projet d'offre publique de retrait déposé pourrait être suivi d'un retrait obligatoire dans les conditions requises par l'article L. 433-4 II et III du code monétaire et financier, lesquelles sont décrites ci-avant.

Dans ce cas, le retrait obligatoire sera conditionné à la déclaration de conformité de l'AMF au vu notamment du rapport d'évaluation qui devra être produit par l'établissement présentateur de ce projet d'offre et du rapport de l'expert indépendant qui devra être nommé par le conseil d'administration de la Société conformément aux dispositions de l'article 261-1 I et II du règlement général de l'AMF.

(iii) Radiation

En outre, l'Initiateur se réserve la possibilité, dans l'hypothèse où il ne pourrait pas, à l'issue de l'Offre, mettre en œuvre un Retrait Obligatoire, de demander à Euronext Paris la radiation des Actions d'Euronext Paris. Il est rappelé qu'Euronext Paris ne pourra accepter cette demande que si les conditions d'une telle radiation sont réunies au regard de ses règles de marché.

(e) Fusion

A la date de la présente Note d'Information, l'Initiateur n'a pas l'intention de fusionner OFP avec elle-même ou toute société détenue par REOF I ou toute autre société.

(f) Politique de distribution de dividendes

A l'issue de l'Offre, la politique de dividendes de la Société continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités et obligations distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société dans le respect des éventuelles obligations de distribution non encore satisfaites liées au régime applicable aux SIIC, pour lequel la Société a opté.

(g) Intérêt de l'Offre pour les actionnaires d'OFP et les porteurs d'OCA

L'Initiateur propose aux actionnaires d'OFP qui veulent apporter leurs Actions à l'Offre une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation à un prix unitaire fixé à 1,20 €. Cette liquidité immédiate est également offerte aux porteurs des OCA sur l'intégralité des OCA qu'ils détiennent à un prix unitaire fixé à 2,05 €.

Les Prix de l'Offre extériorisent des primes par rapport aux critères d'évaluation retenus (cf. section 3 de la présente Note d'Information).

Ces primes, substantielles pour les Actions, sont motivées par l'intention susvisée de REOF Holding de mettre en œuvre un Retrait Obligatoire à l'issue de l'Offre, afin notamment de permettre à OFP d'économiser dans les meilleurs délais les coûts directs et indirects importants d'une cotation en bourse.

(h) Synergies envisagées

Compte tenu de la nature de la Société, laquelle n'a plus qu'une activité opérationnelle limitée à l'exploitation de l'Immeuble Magellan, l'Initiateur ne prévoit la mise en œuvre d'aucune synergie à la suite de la réalisation de l'Offre.

(i) Sortie du régime SIIC

L'Offre entraînera la sortie du régime SIIC dès lors qu'elle aboutirait à ce que la Société soit détenue à 60% ou plus par l'Initiateur. Une des principales conséquences de la sortie du régime SIIC sera la perte du régime d'exonération à compter de la date d'effet de la sortie du régime, à savoir le premier jour de l'exercice au cours duquel le seuil de détention de 60% de la Société par l'Initiateur sera atteint.

(j) Conversion des OCA

Si les OCA sont apportées à l'Offre conformément à l'intention exprimée par TTC I, REOF Holding a l'intention de les convertir en tout ou partie avant la clôture de l'Offre, notamment dans l'objectif de parvenir au seuil lui permettant de procéder à un Retrait Obligatoire des Actions au Prix par Action.

(k) Absence de concert

REOF Holding indique qu'il n'est envisagé la mise en place d'aucun concert vis-à-vis de la Société.

1.3 Accords pouvant avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue

A l'exception de l'Option d'Achat décrite ci-dessus et des échanges intervenus entre REOF Holding et TTC I s'agissant de l'acquisition proposée par REOF Holding de l'Option d'Achat, tels que décrits en section 1 ci-dessus, l'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Termes et conditions de l'Offre

En application des dispositions des articles 231-13 et suivants, et 236-6 du règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 6 juin 2019 par Rothschild Martin Maurel, agissant en qualité d'établissement présentateur.

L'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir, auprès des actionnaires de la Société, les Actions qui lui seront présentées dans le cadre de l'Offre, au Prix par Action de 1,20 €, et auprès de leurs porteurs, les OCA qui lui seront présentées dans le cadre de l'Offre, au Prix par OCA de 2,05 €, pendant une durée de quinze (15) jours de négociation. Rothschild Martin Maurel, en qualité d'établissement présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par

l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

2.2 Modalités de l'Offre

Un avis de dépôt a été publié par l'AMF sur son site Internet (www.amf-france.org) le 6 juin 2019.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du projet de note d'information a été diffusé par l'Initiateur sous la forme d'un avis financier. Le projet de note d'information, tenu gratuitement à la disposition du public au siège de l'Initiateur et auprès de Rothschild Martin Maurel, a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de REOF Holding (www.reofholding.com).

Depuis le dépôt du projet d'Offre suivie le cas échéant d'un Retrait Obligatoire, dans le cadre de l'examen par l'AMF de la conformité de cette Offre, TTC I a, à la suite de la tenue de conseils de gérance en date du 17 juillet 2019 et du 1^{er} août 2019, précisé ses intentions (i) s'agissant de l'apport des OCA à l'Offre et (ii) s'agissant de la cession éventuelle de l'Option d'Achat en réponse aux courriers de REOF Holding en date du 12 et 31 juillet 2019 (cf. section 1 ci-dessus). REOF Holding a également apporté des précisions complémentaires sur ses intentions à un horizon de douze mois s'agissant en particulier de la conversion éventuelle des OCA qui seraient apportées à l'Offre (cf. section 1.2 ci-dessus).

Ces éléments ont été intégrés dans la présente Note d'Information transmise au conseil d'administration d'OFP, lequel a tenu une réunion le 27 août 2019 pour rendre un avis complémentaire à son avis motivé sur l'Offre en date du 4 juin 2019 sur la base de ces nouveaux éléments et de l'addendum rendu le 26 août 2019 par l'expert indépendant, le cabinet DK Expertises et Conseil. L'addendum de l'expert indépendant et l'avis complémentaire du conseil d'administration d'OFP en date du 27 août 2019 figurent dans la note en réponse d'OFP.

L'AMF a publié sur son site Internet (www.amf-france.org), le 3 septembre 2019, une déclaration de conformité relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. Cette décision de conformité emporte visa de la présente Note d'Information.

La présente Note d'Information de l'Initiateur ayant ainsi reçu le visa de l'AMF ainsi que les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de REOF Holding (www.reofholding.com), et seront mises à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre.

Des exemplaires de ces documents seront également disponibles gratuitement au siège de REOF Holding et auprès de Rothschild Martin Maurel.

Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera publié par l'Initiateur.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre et en accord avec la réglementation applicable, l'AMF publiera un avis d'ouverture de l'Offre et Euronext Paris publiera, dans un avis, le calendrier et les modalités de l'Offre.

L'Offre sera ouverte pendant une durée de quinze (15) jours de négociation.

2.3 Procédure de présentation des Actions et des OCA à l'Offre

Actions

Pour répondre à l'Offre, les actionnaires de la Société dont les Actions sont inscrites au nominatif pur doivent demander l'inscription de leurs Actions au nominatif administré chez un intermédiaire financier habilité, à moins qu'ils n'en aient demandé au préalable la conversion au porteur, auquel cas ils perdront les avantages attachés au caractère nominatif des Actions. En conséquence, pour répondre à l'Offre, les détenteurs d'Actions inscrites au nominatif pur devront demander au teneur du registre nominatif de la Société, à savoir à ce jour CACEIS Corporate Trust, dans les meilleurs délais, la conversion de leurs Actions au nominatif administré ou au porteur.

Les Actions apportées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit au libre transfert de leur propriété. REOF Holding se réserve le droit d'écarter tous les titres apportés qui ne répondraient pas à cette condition.

Les actionnaires de la Société qui souhaiteraient apporter leurs Actions dans les conditions proposées dans le cadre de l'Offre devront remettre à l'intermédiaire financier dépositaire de leurs Actions (établissement de crédit, entreprise d'investissement...) un ordre de vente irrévocable, en utilisant le document mis à leur disposition par ce dernier, au plus tard le jour de la clôture de l'Offre.

L'Offre s'effectuant par achats sur le marché, le règlement-livraison sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, deux jours de bourse après chaque négociation. Le membre de marché acheteur agissant pour le compte de l'Initiateur est Oddo BHF. Les frais de négociation (y compris les frais de courtage et la TVA correspondante) resteront en totalité à la charge des actionnaires vendeurs.

OCA

Les caractéristiques des OCA figurent dans la note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMF le 22 juillet 2015 sous le numéro 15-402. Les OCA ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un quelconque autre marché.

Sauf amortissement ou remboursement anticipé, en l'absence de conversion totale ou partielle, les OCA seront remboursées au pair le 31 juillet 2020 (la « **Date d'Echéance** ») et portent intérêt au taux nominal annuel de 8,5%, intérêts capitalisés et versés à cette même Date d'Echéance.

La Société dispose cependant de la faculté de rembourser, à tout moment, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des intérêts capitalisés, ces paiements intérimaires faisant l'objet d'une déduction sur le montant restant des intérêts capitalisés à échéance.

À tout moment à compter de la Date d'Emission et jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la Date d'Echéance, les porteurs d'OCA peuvent demander l'attribution d'Actions nouvelles par conversion à raison d'une Action nouvelle pour une OCA (sous réserve d'ajustements).

Dans l'hypothèse où les porteurs d'OCA souhaiteraient apporter leurs OCA, dans les conditions proposées dans le cadre de l'Offre, ceux-ci devront envoyer à la Société, au plus tard le jour de la clôture de l'Offre, un ordre de mouvement instruisant la Société de procéder au transfert desdites OCA dans ses registres et matérialisant le transfert des OCA au profit de l'Initiateur.

Les OCA apportées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit au libre transfert de leur propriété. REOF Holding se réserve le droit d'écarter tous les titres apportés qui ne répondraient pas à cette condition.

Cet ordre de mouvement devra être établi en quatre exemplaires originaux selon les modalités requises par la Société, lesquelles pourront être collectées en contactant Monsieur Pierre Essig, directeur général d'Officiis Properties – info@officiis-properties.com. Un des exemplaires devra être scanné et envoyé par mail à l'adresse suivante : info@officiis-properties.com et les originaux

devront être envoyés par voie postale avec accusé de réception à l'adresse suivante : Monsieur Pierre Essig, Officiis Properties, 52 B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris, France.

Un calendrier indicatif de l'Offre figure au paragraphe 2.5 ci-dessous.

2.4 Nombre de titres susceptibles d'être apportés à l'Offre

REOF Holding détient, à la date de la présente Offre, 11.287.463 Actions représentant autant de droits de vote, soit 56,77% du capital et des droits de vote théoriques de la Société, sur la base d'un nombre total de 19.884.220 Actions et droits de vote théoriques, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 I du règlement général de l'AMF.

La présente Offre porte sur :

- La totalité des Actions en circulation non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding, à l'exception des 82.762 Actions auto-détenues que le conseil d'administration de la Société a décidé de ne pas apporter à l'Offre, soit à la connaissance de l'Initiateur, 8.513.995 Actions à la date de la présente Offre ; et
- La totalité des Actions susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre du fait de la conversion des OCA non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding, soit à sa connaissance, un maximum de 13.522.358 Actions à la date de la présente Offre ; et
- La totalité des OCA en circulation non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding, soit à sa connaissance, 13.522.358 OCA à la date de la présente Offre.

Il est précisé que :

- Les administrateurs de la Société, personnes physiques, détenant au total 60 Actions, ont fait connaître lors du conseil d'administration de la Société en date du 4 juin 2019, leur intention d'apporter leurs Actions à l'Offre, à l'exception d'une (1) Action dont chacun est tenu d'être propriétaire, en application de l'article 15 des statuts de la Société ;
- La société Züblin Immobilien AG (« **ZIHAG** ») a consenti le 31 juillet 2015 à TTC I une option d'achat portant sur la totalité de ses 5.765.375 Actions (l'« **Option d'Achat** »). L'Option d'Achat détenue par TTC I est exerçable pendant une durée de cinq ans, à compter du 31 juillet 2015, sur la base d'un prix correspondant au montant le plus faible entre (a) l'ANR EPRA par Action publié par OFP et (b) un montant dépendant du taux de vacance financière, retenu comme un critère objectif dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires : 1 € symbolique pour l'intégralité des Actions détenues par ZIHAG si ce taux est supérieur à 35%, 0,17 € par Action si ce taux est compris entre 10% et 35%, et 0,35 € par Action si ce taux est inférieur à 10%.

Cette Option d'Achat est exerçable uniquement par un tiers du choix de TTC I (cf. publication D&I AMF n°215C1195 en date du 6 août 2015).

S'agissant des échanges intervenus entre REOF Holding et TTC I relatifs à la cession éventuelle de l'Option d'Achat détenue par TTC I à REOF Holding pendant la durée de l'Offre, cf. section 1 ci-dessus.

A la connaissance de l'Initiateur, à l'exception des Actions et des OCA, il n'existe aucun autre titre de capital ou pouvant donner accès au capital social ou aux droits de vote de la Société.

2.5 Calendrier indicatif de l'Offre

6 juin 2019	Dépôt du projet d'Offre et du projet de note d'information de l'Initiateur auprès de l'AMF Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.reofholding.com) du projet de note d'information de l'Initiateur Diffusion par l'Initiateur du communiqué de dépôt et de mise à disposition du projet de note d'information
6 juin 2019	Dépôt par la Société du projet de note en réponse auprès de l'AMF Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.officiis-properties.fr) du projet de note en réponse de la Société Diffusion par la Société du communiqué de dépôt et de mise à disposition du projet de note en réponse
3 septembre 2019	Déclaration de conformité de l'AMF emportant visa de la présente Note d'Information et de la note en réponse
5 septembre 2019	Dépôt par l'Initiateur et la Société des documents « Autres informations » auprès de l'AMF Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.reofholding.com) de la présente Note d'Information Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.officiis-properties.fr) de la note en réponse
6 septembre 2019	Diffusion par l'Initiateur et la Société de leurs communiqués respectifs indiquant la mise à disposition des notes visées et des documents « Autres informations »
9 septembre 2019	Ouverture de l'Offre
27 septembre 2019	Clôture de l'Offre
30 septembre 2019	Publication des résultats de l'Offre
Dès que possible après la publication des résultats de l'Offre	Le cas échéant, mise en œuvre du Retrait Obligatoire

En application de l'article R. 621-44 du code monétaire et financier, le délai de recours contre une déclaration de conformité d'offre publique de l'AMF est de dix jours à compter de sa publication. Selon les intentions de TTC I indiquées en section 1 ci-dessus, l'Option d'Achat est ainsi susceptible d'être acquise et exercée par REOF Holding entre le 16 septembre et le 26 septembre 2019 inclus. Les OCA détenues par TTC I sont susceptibles d'être apportées à l'Offre et converties par REOF Holding durant la même période (se reporter à la section 1 de la présente Note d'Information pour

avoir connaissance précise des intentions exprimées par TTC I et REOF Holding dans le cadre de l'Offre).

2.6 Coût de l'Offre et financement

Le coût d'acquisition des 8.513.995 Actions en circulation visées par l'Offre s'élève à 10.216.794 € (basé sur le Prix par Action de 1,20 €).

S'agissant des 13.522.358 OCA visées par l'Offre :

- Si la totalité des OCA est convertie avant la clôture de l'Offre, le coût d'acquisition des 13.522.358 Actions susceptibles d'être émises du fait de ladite conversion s'élève à 16.226.829,60 € (basé sur le Prix par Action de 1,20 €) ;
- Si aucune OCA n'est convertie avant la clôture de l'Offre, le coût d'acquisition des 13.522.358 OCA s'élève à 27.720.833,90 € (basé sur le Prix par OCA de 2,05 €).

Le montant total des frais exposés dans le cadre de l'Offre est estimé à environ 0,8 M€.

Le coût total maximal de l'Offre est ainsi estimé à environ 38,7 M€ et sera financé par l'Initiateur sur ses propres ressources.

2.7 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France. La présente Note d'Information n'est pas destinée à être diffusée dans des pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de France et aucune mesure ne sera prise en vue d'un tel enregistrement ou d'un tel visa. La présente Note d'Information et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou d'achat de valeurs mobilières ou une sollicitation d'une telle offre dans tout autre pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale ou à toute personne à laquelle une telle offre ou sollicitation ne pourrait être valablement faite.

Les titulaires d'Actions ou d'OCA en dehors de France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la participation à l'Offre et la distribution de la présente Note d'Information peuvent faire l'objet de restrictions particulières, applicables conformément aux législations qui y sont en vigueur hors de France. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays où l'Offre ferait l'objet de telles restrictions. En conséquence, les personnes en possession de la présente Note d'Information sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière et/ou de valeurs mobilières dans l'un de ces pays. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des règles locales et restrictions qui lui sont applicables.

Etats-Unis d'Amérique

Notamment concernant les Etats-Unis, il est précisé que l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis d'Amérique ou par l'utilisation de services postaux, ou de tout autre moyen de communications ou instrument (y compris par fax, téléphone ou courrier électronique) relatif au commerce entre Etats des Etats-Unis d'Amérique ou entre autres Etats, ou au moyen d'une bourse de valeurs ou d'un système de cotation des Etats-Unis d'Amérique ou à des personnes ayant résidence aux Etats-Unis d'Amérique ou « US persons » (au sens du règlement S de l'US Securities Act de 1933, tel que modifié). Aucune acceptation de l'Offre ne peut provenir des Etats-Unis d'Amérique. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer qu'elle résulte d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle.

L'objet de la présente Note d'Information est limité à l'Offre et aucun exemplaire ou copie de la présente Note d'Information et aucun autre document relatif à l'Offre ou à la présente Note d'Information ne peut être adressé, communiqué, diffusé ou remis directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique que dans les conditions permises par les lois et règlements des Etats-Unis d'Amérique.

Tout titulaire d'Actions ou d'OCA qui apportera ses Actions ou ses OCA à l'Offre sera considéré comme déclarant qu'il n'est pas une personne ayant sa résidence aux Etats-Unis d'Amérique ou « US person » (au sens du règlement S de l'US Securities Act de 1933, tel que modifié). Tout titulaire d'Actions ou d'OCA qui apportera ses Actions ou ses OCA à l'Offre sera considéré comme ayant irrévocablement déclaré et garanti à l'Initiateur, au moment où il donnera son ordre d'apport à l'Offre (a) qu'il n'a pas reçu ou envoyé des copies de la présente Note d'Information ou de tout document en rapport avec la présente Note d'Information aux Etats-Unis d'Amérique, à l'intérieur des Etats Unis d'Amérique ou à partir des Etats-Unis d'Amérique et qu'en outre il n'a pas fait usage, en relation avec cette Offre, directement ou indirectement, d'un quelconque moyen de transmission émanant des Etats-Unis d'Amérique (incluant sans que cette liste soit exhaustive, des fax, des télex, le téléphone, des e-mails ou toute autre forme de transmission électronique), qu'il s'agisse de dispositifs de commerce intérieur ou extérieur ou de tout dispositif d'une bourse d'échange nationale et (b) qu'aucune acceptation de l'Offre n'a été effectuée par des moyens ou des dispositifs de commerce intérieur ou extérieur des Etats-Unis d'Amérique. Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par « Etats-Unis d'Amérique », les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, l'un quelconque de ces Etats et le district de Columbia.

2.8 Régime fiscal de l'Offre

L'attention des porteurs d'Actions et d'OCA est attirée sur le fait que le présent exposé est un résumé du régime fiscal actuellement en vigueur en application des dispositions légales françaises. Il est susceptible d'être affecté par d'éventuelles modifications rétroactives des règles fiscales françaises ainsi que d'éventuelles modifications de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Cette description ne constituant qu'un résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un porteur d'Actions ou d'OCA, il est recommandé aux porteurs d'Actions et d'OCA de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les non-résidents fiscaux français doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, compte tenu de l'application, le cas échéant, d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat. Les porteurs d'Actions et d'OCA sont également invités à consulter leur conseil fiscal habituel pour déterminer les potentielles conséquences fiscales, dans leur Etat de résidence, de la cession des Actions et OCA.

(a) Personnes physiques résidentes fiscales de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

(i) Régime de droit commun

Impôt sur le revenu

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants et 200 A du code général des impôts (« CGI »), les gains nets de cession de valeurs mobilières (en ce compris les actions et les obligations et calculés, s'agissant des obligations, en tenant compte de la fraction du prix correspondant au coupon couru) réalisés par des personnes physiques qui sont résidentes fiscales de

France sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire unique (« **PFU** ») de 30%, correspondant à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8%, sans aucun abattement, auquel vont s'ajouter des prélèvements sociaux au taux de 17,2% plus amplement décrits ci-dessous.

Toutefois, les contribuables peuvent exercer une option expresse et irrévocable lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année concernée, et choisir de soumettre ces gains nets au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et entraîne la soumission au barème progressif de l'impôt sur le revenu de l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances de l'année entrant normalement dans le champ d'application du prélèvement au taux forfaitaire de 12,8%, qui sont alors inclus dans le revenu net global.

Lorsque cette option est exercée, les gains nets afférents aux Actions acquises ou souscrites avant le 1^{er} janvier 2018 sont retenus pour leur montant après application, le cas échéant, d'un abattement pour durée de détention prévu à l'article 150-0 D du CGI, égal à :

- 50% de leur montant lorsque les Actions sont détenues depuis au moins deux ans mais moins de huit ans, à la date de la cession dans le cadre de l'Offre ;
- 65% de leur montant lorsque les Actions sont détenues depuis au moins huit ans, à la date de la cession dans le cadre de l'Offre.

Pour l'application de cet abattement, la durée de détention est, sauf cas particuliers, décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des Actions. Les abattements ne sont pas applicables à la cession des OCA.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D, 11 du CGI, les moins-values de cession éventuellement subies lors de la cession des Actions et OCA dans le cadre de l'Offre peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession puis, en cas de solde négatif, sur celles des dix années suivantes (aucune imputation sur le revenu global n'est possible). L'abattement pour durée de détention s'applique, le cas échéant, au gain net ainsi obtenu.

Les personnes physiques disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des Actions ou des OCA dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

La cession des Actions et OCA de la Société dans le cadre de l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel sursis ou report d'imposition dont auraient pu bénéficier les titulaires de valeurs mobilières dans le cadre d'opérations antérieures relatives auxdites valeurs mobilières et/ou de remettre en cause des réductions d'impôt spécifiques.

Prélèvements sociaux

Les gains nets résultant de la cession des Actions ou OCA sont, en outre, soumis aux prélèvements sociaux, avant application de l'abattement pour durée de détention telle que décrit ci-avant le cas échéant, au taux global de 17,2% réparti comme suit :

- La contribution sociale généralisée (la « **CSG** ») de 9,9% ;
- La contribution pour le remboursement de la dette sociale (la « **CRDS** ») de 0,5% ;
- Le prélèvement social de 4,5% ; et
- Les contributions additionnelles de 0,3% et 2%.

Si les gains nets sont soumis au PFU susvisé au taux de 17,2%, les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable.

En revanche, lorsque le contribuable a fait le choix de soumettre globalement tous ses revenus entrant dans le champ du PFU au barème progressif de l'impôt sur le revenu, une quote-part de la CSG égale à 6,8% est déductible du revenu imposable global au titre de l'année de son paiement.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est éventuellement applicable lorsque le revenu fiscal du contribuable excède certaines limites. Son taux est fixé à :

- 3% pour la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250.001 € et 500.000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction comprise entre 500.001 € et 1.000.000 € pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4% pour la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.001 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour la fraction supérieure à 1.000.000 € pour les contribuables soumis à imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal est défini conformément aux dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles du quotient définies à l'article 163-0 A du CGI.

Il comprend notamment les gains nets de cession de valeurs mobilières réalisés par les contribuables concernés, avant application, le cas échéant, de l'abattement pour durée de détention lorsque celui-ci est applicable dans les conditions mentionnées ci-dessus, en cas d'option par le contribuable pour l'assujettissement au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

(ii) Actions détenues au sein d'un plan d'épargne en actions (« PEA »)

Les personnes qui détiennent leurs Actions dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre⁶. Les OCA ne sont pas des valeurs mobilières éligibles au PEA.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan. Il n'est pas non plus pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite ci-dessus.

Ce gain reste néanmoins soumis à la CSG, à la CRDS, au prélèvement social et aux contributions additionnelles à ce prélèvement aux taux en vigueur aux dates d'acquisition des produits et plus-values.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre de la présente Note d'Information, sont applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

(b) Personnes morales résidentes fiscales de France assujetties à l'impôt sur les sociétés

- (i) Régime de droit commun (OCA et Actions ne revêtant pas le caractère de titres de participation ou de titres assimilés)

Les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession des Actions et OCA (calculées pour ces dernières hors fraction du prix correspondant au coupon couru dans la mesure où celui-ci fait l'objet d'une imposition distincte dans les conditions de droit commun au titre des intérêts courus) dans le cadre de l'Offre seront en principe incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Ce taux est actuellement fixé à 28% pour la fraction des bénéfices inférieure ou

⁶ Depuis le 21 octobre 2011, les titres de SIIC visées à l'article 208 C, I du CGI et de sociétés foncières européennes comparables ne peuvent pas être inscrits sur un PEA. Les titres inscrits sur un PEA avant cette date peuvent toutefois y demeurer.

égale à 500.000 € et 31% pour la fraction des bénéfices excédant 500.000 €. Par dérogation, pour les exercices ouverts du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019, le taux d'impôt sur les sociétés des entreprises dont le chiffre d'affaires est au moins égal à 250.000.000 € est fixé à 33,1/3% pour la fraction des bénéfices excédant 500.000 €.

Les plus-values seront également soumises, le cas échéant, à la contribution sociale de 3,3% assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 € par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI).

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 ter ZC du CGI visant les petites et moyennes entreprises, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

Les moins-values réalisées lors de la cession des Actions et OCA (calculées pour ces dernières hors fraction du prix correspondant au coupon couru) dans le cadre de l'Offre viendront en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Il est en outre précisé que (i) certains des seuils mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe fiscal et que (ii) l'apport des Actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les titulaires de ces Actions dans le cadre d'opérations antérieures et/ou de remettre en cause des réductions d'impôt spécifiques.

- (ii) Régime spécial applicable aux Actions revêtant le caractère de titres de participation ou de titres assimilés

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a, les plus-values nettes à long terme réalisées à l'occasion de la cession de titres de participation répondant à la définition donnée par l'article 219 I- a quinquies dans une société à prépondérance immobilière cotée et qui ont été détenus pendant au moins deux ans sont imposables au taux réduit de 19% auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

Constituent notamment des titres de participation éligibles au bénéfice des dispositions précitées, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du CGI, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées ou des titres de sociétés à prépondérance financière et, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011, des titres de sociétés établies dans un Etat ou un territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI.

Constituent des sociétés à prépondérance immobilière, celles dont l'actif est à la date de la cession, ou a été à la date de clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50% de sa valeur réelle part des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L 313-7 du code monétaire et financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Ne sont pas pris en compte à cet effet les immeubles ou droits affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou non commerciale ou agricole.

A la date de la présente Note d'Information, la Société répond à la définition de société à prépondérance immobilière cotée au sens de l'article 219 I-a et a sexies-0 bis du CGI.

Les actionnaires personnes morales pour lesquels les Actions sont susceptibles de revêtir le caractère de titres de participation ou de titres assimilés en application des dispositions de l'article 219 I-a quinquies du CGI sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal qui leur est applicable.

Le régime des plus-values à long terme prévu à l'article 219 I-a quinquies prévoyant une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges de 12% n'est pas applicable aux titres de sociétés à prépondérance immobilière (tels que définis à l'article 219 I-a sexies-0 bis du CGI).

(c) Personnes physiques ou morales non résidentes fiscales de France

(i) Régime applicable à la cession des Actions

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'actions effectuées par les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou par les personnes morales qui ne sont pas résidentes fiscales de France sont en principe exonérées d'impôt en France dès lors que ces plus-values ne sont pas rattachables à un établissement stable ou à une base fixe soumis à l'impôt en France.

Toutefois, sous réserve des stipulations des conventions fiscales éventuellement applicables, ces plus-values pourront être imposables en France compte tenu du statut de société cotée d'OFP et de la composition essentiellement immobilière de son actif à la clôture des trois exercices précédant l'Offre (article 244 bis A du CGI). Les plus-values seront assujetties à un prélèvement au taux de 31%, pour 2019, si le cédant détient directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société dont les actions sont cédées. Le taux est toutefois réduit à 19% lorsque (i) le cédant est une personne physique ou (ii) une personne morale résidente d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI.

Les plus-values imposables dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI réalisées par les contribuables non domiciliés en France imposables à l'impôt sur le revenu sont également assujetties à la taxe sur les plus-values immobilières en application de l'article 1609 nonies G du CGI (selon un barème progressif pouvant aller jusqu'à 6% du montant de la plus-value) si le montant de la plus-value excède 50.000 €. Cette taxe se cumule avec le prélèvement dû en application de l'article 244 bis A du CGI ainsi qu'avec les prélèvements sociaux au taux de 17,2% visés au paragraphe précédent.

Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e ter 1° du CGI qui, contrairement à l'article 244 bis A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10% du capital d'une société à prépondérance immobilière cotée et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Par ailleurs, la cession des Actions dans le cadre de l'Offre aura pour effet de mettre fin au sursis de paiement dont auraient pu bénéficier les personnes physiques soumises au dispositif d'« exit tax » prévu par les dispositions de l'article 167 bis du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer du régime fiscal applicable à leur situation.

Les actionnaires non-résidents de France devront d'une manière générale s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, tant en France que dans leur pays de résidence, auprès de leur conseil fiscal habituel.

(ii) Régime applicable à la cession des OCA

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales éventuellement applicables, en application de l'article 244 bis C du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de leurs OCA par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B du CGI ou dont

le siège social est situé hors de France (sans que la propriété des OCA ne soit rattachable à une base fixe ou à un établissement stable en France à l'actif duquel seraient inscrits les OCA) ne sont en principe pas soumises à l'impôt en France.

(d) Autres actionnaires

Les titulaires d'Actions ou d'OCA soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'Offre, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

(e) Taxe sur les transactions financières

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, une taxe sur les transactions financières s'applique aux acquisitions de titres de capital et titres de capital assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1^{er} décembre de l'année précédant celle de l'imposition.

Dès lors que la capitalisation boursière d'OFP ne dépassait pas un milliard d'euros au 1^{er} décembre 2018, la taxe sur les transactions financières ne s'appliquera pas à l'Offre.

(f) Droits d'enregistrement

Aux termes de l'article 726 du CGI, les cessions d'actions de sociétés cotées dont le siège social est établi en France sont soumises à une taxation proportionnelle de 0,1% assise sur le plus élevé du prix de cession ou de la valeur réelle des titres lorsque la cession est constatée par un acte. En l'absence d'acte, ces cessions demeurent hors du champ d'application des droits d'enregistrement. Les droits d'enregistrement qui seraient dus dans l'hypothèse où l'acquisition serait constatée par un acte seront à la charge de l'Initiateur. Cependant, en vertu des articles 1705 et suivants du CGI, toutes les parties à l'acte seront solidairement tenues du paiement des droits vis-à-vis de l'administration fiscale.

La cession des OCA ne sera pas soumise à un droit d'enregistrement.

2.9 Régime fiscal du Retrait Obligatoire

Dans le cadre de la mise en œuvre du Retrait Obligatoire tel que décrit au paragraphe 1.2(d) à l'issue de l'Offre, le traitement fiscal des personnes n'ayant pas apporté leurs Actions et OCA à l'Offre sera identique au régime fiscal de l'Offre décrit au paragraphe 2.8 ci-dessus.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DES PRIX DE L'OFFRE

Les éléments d'appréciation des Prix de l'Offre figurant ci-dessous ont été préparés par Rothschild Martin Maurel, pour le compte de l'Initiateur. Ces éléments ont été établis sur la base des méthodes usuelles d'évaluation fondées sur les informations publiques disponibles et informations écrites ou orales communiquées par la Société ou au nom de celle-ci. Ces informations n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante de la part de Rothschild Martin Maurel. Les informations, données chiffrées et analyses figurant dans la présente Note d'Information autres que les données historiques reflètent des informations prospectives, des anticipations et des hypothèses impliquant des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, à propos desquels il ne peut être donné aucune garantie et qui peuvent conduire à ce que les faits réels ou les résultats diffèrent significativement de ce qui figure dans la présente Note d'Information.

3.1 Présentation de la Société

(a) Historique

Introduite en mars 2006 sur le marché réglementé Euronext Paris, Züblin Immobilière France (dont la dénomination sociale deviendra Officiis Properties en juillet 2016) est alors la filiale française d'un des principaux acteurs du marché immobilier commercial suisse, Züblin Immobilien Holding AG (« **ZIHAG** »), coté à la bourse de Zurich.

Dès juillet 2006, Züblin Immobilière France opte pour le régime de transparence fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Outre le bénéfice du statut SIIC, l'introduction en bourse de la Société participe au financement d'un plan d'investissement d'un montant total de 300 à 400 M€, dont la réalisation est initialement programmée jusqu'à mi-2009.

Züblin Immobilière France fait l'acquisition de six immeubles au cours des exercices 2006-2007 et 2007-2008 pour une enveloppe supérieure à 250 M€. La Société décide cependant de suspendre sine die le plan d'investissement au début de l'exercice 2008-2009, tandis que s'ouvre une crise financière et immobilière mondiale. S'échelonnant jusqu'en 2011, une vague de résiliations de baux voit notamment le départ des locataires Laboratoires Roche et YSL Beauté, représentant environ la moitié des loyers annualisés de la Société, qui chutent de 26,7 M€ en 2007-2008 à 11,1 M€ en 2011-2012.

Züblin Immobilière France souhaite néanmoins tirer profit de cette situation en restructurant les immeubles non occupés Jatte 1 (rebaptisé Newtime après 59,5 M€ de travaux et taxes) et Jatte 3 (rebaptisé Imagine après 18,2 M€ de travaux et taxes) afin de pouvoir les relouer dans de meilleures conditions et d'accroître leur valeur. Ce programme de rénovations à caractère environnemental est notamment financé par des emprunts octroyés par l'actionnaire majoritaire ZIHAG.

Les immeubles Newtime et Imagine sont livrés au cours de l'exercice 2013-2014, un bail étant signé sur Imagine pour environ un tiers de sa surface. Compte tenu de la réintégration des immeubles Newtime et Imagine dans le portefeuille en exploitation, le taux de vacance physique ressort néanmoins à 51,7% au 31 mars 2014 (contre une vacance nulle sur les immeubles en exploitation au 31 mars 2013). Les immeubles Danica à Lyon et Chaganne à Gennevilliers sont cédés pour des montants nets respectifs de 57,2 M€ en juillet 2013 et 31,2 M€ en octobre 2014. Ces deux cessions font mécaniquement perdre à la Société plus de la moitié de ses loyers annualisés (de 10,8 M€ en 2012-2013 à 5,1 M€ en 2014-2015) et creusent le taux de vacance physique à 60,2% au 31 mars 2015, dans un contexte où la relocation des immeubles de l'île de la Jatte demeure difficile.

Cette situation se traduit par un résultat net récurrent⁷ négatif à partir de l'exercice 2012-2013, conduisant ZIHAG, sous l'impulsion de Lamesa Holding SA (« **Lamesa Holding** »), son nouvel actionnaire de référence depuis juin 2014, à annoncer en novembre 2014 son intention de rechercher un investisseur en mesure de renforcer et pérenniser la situation financière de la Société.

En juin 2015, Züblin Immobilière France et ZIHAG signent un accord d'investissement en vertu duquel :

- REOF Holding pourrait souscrire à une augmentation de capital réservée de 11,5 M€, soit 7 482 419 Actions nouvelles au prix unitaire de 1,54 € ; et
- TwentyTwo Credit I S.à r.l (« **TTC I** ») pourrait souscrire à un emprunt obligataire convertible en Actions nouvelles réservé de 20,8 M€, soit 13 522 358 OCA au prix unitaire de 1,54 €.

⁷ La Société communique un *cash flow d'exploitation*, à savoir 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, étant précisé que les intérêts capitalisés, dont le paiement est différé mais reste dû, ne sont pas retraités.

A l'issue de la levée des conditions suspensives⁸, ces opérations sont réalisées en juillet 2015 et s'accompagnent également :

- Du rachat par REOF Holding des 1 148 794 Actions (soit 11,8% du capital non dilué de la Société, avant l'augmentation de capital susvisée) détenues par Lamesa Holding pour 1 € symbolique ;
- Du rachat par REOF Holding des obligations remboursables en Actions (les « **ORA** ») détenues par Lamesa Holding, émises en août 2007 pour une durée de 10 ans et donnant accès à 2 656 250 Actions, pour un montant correspondant à la valeur des coupons courus, soit 1,9 M€, contre une valeur nominale totale des ORA de 35,5 M€, ainsi que la modification des conditions de ces ORA afin de capitaliser les intérêts annuels dus au titre du coupon jusqu'à leur remboursement ;
- Du rachat par TTC I d'un prêt de 99,2 M€ consenti à la Société par ZIHAG avec une décote d'environ 55% ;
- De la conclusion entre TTC I et ZIHAG d'une option d'achat au profit de TTC I de la totalité des Actions détenues par ZIHAG (cf. description détaillée de cette option à la section 1 de la présente Note d'Information) ;
- Du transfert de la gestion locative et patrimoniale des actifs de la Société respectivement à Scaprim Property Management et Scaprim Asset Management.

REOF Holding devient ainsi le nouvel actionnaire majoritaire de la Société en détenant 50,1% du capital et des droits de vote. Le portefeuille d'OFP est alors composé de cinq immeubles de placement pour une valeur d'expertise de 248,7 M€ au 31 mars 2015 : Newtime, Imagine et Think⁹ sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine, Magellan à Nanterre, et Salengro à Marseille.

(b) Analyse des résultats

Les comptes consolidés d'OFP sont préparés et publiés conformément au référentiel IFRS. La clôture annuelle de chaque exercice comptable est fixée au 31 mars.

Les commentaires relatifs à l'évolution des performances historiques d'OFP du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2019 s'appuient sur les documents de référence, rapports, présentations et communiqués publiés sur le site Internet de la Société.

⁸ A savoir l'obtention auprès de l'AMF d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, le vote favorable de l'assemblée générale des actionnaires et le réaménagement des prêts hypothécaires de la Société.

⁹ Les immeubles Newtime et Think sont détenus par la société Officiis Properties Paris Ouest 1, filiale à 100% d'OFP.

(i) Compte de résultat consolidé

En K€	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2019
Revenus locatifs	6 559	6 465	8 364	9 285	4 640
Charges du foncier	-987	-1 649	-394	9	-437
Charges locatives non récupérées	-1 284	-2 630	-1 948	-1 419	-1 535
Charges sur immeubles	-524	-346	-86	-572	-952
Loyers nets	3 764	1 840	5 935	7 304	1 716
Frais de structure	-1 059	-3 224	-2 104	-2 456	-2 894
Frais de personnel	-1 248	-916	-437	-38	-66
Frais de fonctionnement	-2 307	-4 140	-2 541	-2 494	-2 960
Produit de cession des immeubles de placement	31 145	0	0	19 000	139 696
Valeur nette comptable des immeubles cédés	-30 010	0	0	-17 400	-139 631
Résultat de cession des immeubles de placement	1 135	0	0	1 600	64
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	0	7 903	43 796	1 390	0
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-54 413	0	-10 090	0	-16
Ajustement des actifs disponibles à la vente	0	0	3 000	42 253	-21 791
Solde net des ajustements de valeur	-54 413	7 903	36 706	43 644	-21 807
Résultat opérationnel net	-51 821	5 603	40 101	50 054	-22 987
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	10	6	0	0	0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur	2 075	1 031	0	0	0
Intérêts et charges assimilées	-16 263	-20 382	-18 950	-24 969	-25 586
Coût de l'endettement financier net	-14 179	-19 345	-18 950	-24 969	-25 586
Résultat avant impôt	-66 000	-13 741	21 151	25 085	-48 573
Résultat net de l'ensemble consolidé	-66 000	-13 741	21 151	25 085	-48 573

Remarque : compte de résultat de l'exercice clos le 31 mars 2015 présenté après ajustements liés à l'application de la norme IFRIC 21

Source : Société, comptes certifiés

Le compte de résultat consolidé d'OFP est marqué par :

- Une augmentation des revenus locatifs, de 6,5 M€ au cours de l'exercice 2015-2016 à 9,3 M€ en 2017-2018, en raison principalement de la signature de nouveaux baux entraînant une réduction du taux de vacance physique, de 60,2% au 31 mars 2015 à 26,6% au 31 mars 2018, malgré la cession en décembre 2017 de l'immeuble Salengro à Marseille, entièrement loué pour un loyer de l'ordre de 1 M€. La hausse des revenus locatifs va de pair avec celle des loyers nets, de 1,8 M€ au cours de l'exercice 2015-2016 à 7,3 M€ en 2017-2018. En revanche, les revenus locatifs et loyers nets de l'exercice 2018-2019 sont fortement impactés par le départ du locataire Faurecia, qui représentait un loyer annuel de 2,5 M€ en novembre 2018, et par la cession des immeubles Imagine et Think en octobre 2018.
- Un maintien des frais de fonctionnement dans une fourchette comprise entre 2,5 M€ et 3,0 M€, en ligne avec leur niveau préalable aux opérations de juillet 2015, exception faite de l'exercice 2015-2016 (4,1 M€), en raison de la comptabilisation de charges non récurrentes liées à la restructuration financière de la Société.
- Une volatilité des ajustements de valeur du portefeuille, reflet des conditions du marché immobilier et de la création brute de valeur des équipes de gestion de la Société (cf. section « Actif consolidé » ci-après). Ces ajustements représentent un solde global de +66,4 M€ du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2019.
- Un coût de l'endettement financier net significativement plus élevé que les loyers nets après frais de fonctionnement, lequel atteint 19,3 M€ au cours de l'exercice 2015-2016, jusqu'à 25,6 M€ en 2018-2019. Ce coût évolue principalement en fonction (i) du montant de la dette bancaire et de son taux d'intérêt moyen après couverture (de 3,50% au 31 mars 2015 à 2,09% au 31 mars 2019), (ii) du montant du prêt subordonné accordé par ZIHAG et racheté par TTC I et de ses intérêts capitalisés trimestriellement au taux de 8,5% l'an jusqu'en septembre 2016, puis annuellement au taux de 14%, (iii) du montant des OCA et de leurs

La présente note d'information n'est pas destinée à être diffusée dans les pays autres que la France.

intérêts¹⁰ capitalisés annuellement au taux de 8,5% et (iv) du montant des ORA jusqu'à leur remboursement en Actions en août 2017 et de leurs intérêts capitalisés annuellement, par avenant au contrat d'émission en juillet 2015, au taux de 2,0%¹¹.

(ii) Bilan consolidé

Actif consolidé

<i>En K€</i>	<i>31/03/2015</i>	<i>31/03/2016</i>	<i>31/03/2017</i>	<i>31/03/2018</i>	<i>31/03/2019</i>
Actifs corporels	89	49	42	33	25
Immeubles de placement	248 700	261 900	288 600	31 000	31 800
Autres actifs non courants	2 066	2 532	76	61	13
Actifs non courants	250 856	264 480	288 718	31 094	31 838
Actifs disponibles à la vente	0	0	17 400	316 200	152 607
Créances clients	2 697	1 360	2 021	2 660	1 368
Autres créances	4 003	8 391	4 136	2 841	1 687
Charges constatées d'avance	319	220	446	985	53
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 109	2 447	7 145	11 704	17 263
Actifs courants	8 127	12 419	31 147	334 391	172 978
Total actif	258 982	276 899	319 865	365 485	204 816

Remarque : actif consolidé au 31 mars 2015 présenté après ajustements liés à l'application de la norme IFRIC 21

Source : Société, comptes certifiés

Hormis la trésorerie, l'actif consolidé d'OFP est essentiellement constitué de la juste valeur de son patrimoine immobilier, enregistrée aux postes « immeubles de placement » et « actifs disponibles à la vente ».

Cette juste valeur est établie à partir de l'expertise indépendante effectuée depuis le 30 septembre 2014 par Jones Lang LaSalle Expertises (« JLL ») conformément à la norme IFRS 13, déduction faite des frais et droits de mutation en fonction du régime de droits d'enregistrement applicable à chacun des immeubles.

JLL détermine la valeur de chacun des actifs immobiliers en utilisant deux méthodes : la capitalisation du revenu (Term and Reversion) et l'actualisation des flux de trésorerie (Discounted Cash Flows). Les travaux de JLL sont réputés conformes aux normes d'évaluation de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), de la Charte de l'expertise immobilière et de TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), ainsi qu'aux recommandations du rapport dit Barthès de Ruyter de février 2000.

- Du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2017 : la valeur d'expertise hors droits du patrimoine, dont le périmètre est stable sur la période puisqu'il comprend alors cinq immeubles (Newtime, Imagine et Think formant le campus Ecosphère à Neuilly-sur-Seine, Magellan à Nanterre et Salengro à Marseille - comptabilisé en actif disponible à la vente au 31 mars 2017) augmente de +5,3% au 31 mars 2016 et +16,8% au 31 mars 2017. Ces augmentations reflètent majoritairement l'amélioration de l'environnement de marché (hausse des valeurs locatives, baisse des taux de rendement) et le travail réalisé sur les actifs (réduction du taux de vacance physique de 60,2% au 31 mars 2015 à 28,0% au 31 mars 2017, investissements réalisés au sein des immeubles).
- Du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018 : la valeur d'expertise hors droits du patrimoine augmente de +13,5% malgré la cession de l'immeuble Salengro en décembre 2017, soit +20,3% à périmètre constant. Cette augmentation reflète de nouveau l'amélioration de

10 En sus du remboursement de la réserve de compensation des porteurs d'ORA décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juillet 2010 dans sa 5^{ème} résolution (0,9 M€).

11 Les intérêts dus aux porteurs d'ORA correspondant au montant le plus élevé entre un coupon de 2,0% du montant nominal et le dernier dividende par Action multiplié par la parité de remboursement.

l'environnement de marché, la poursuite du programme de rénovation des actifs (en particulier l'immeuble Think qui reçoit 13,2 M€ d'investissement au cours de cet exercice), de même que l'amélioration du taux de vacance physique¹² à 26,6% au 31 mars 2018 (le taux de vacance physique hors Salengro, immeuble entièrement loué, ressort à 32,0% au 31 mars 2017). L'immeuble Salengro est cédé pour un prix de 19,0 M€ et un produit net de 18,6 M€, supérieurs à sa valeur d'expertise hors droits de 17,4 M€ au bilan du 31 mars 2017. Les immeubles Newtime, Imagine et Think, dont le principe de l'arbitrage est arrêté et annoncé en février 2018, sont inscrits en immeubles disponibles à la vente au bilan du 31 mars 2018.

- Du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019 : tandis que les immeubles Imagine et Think sont cédés en octobre 2018 pour un prix total de 141,7 M€ et un produit net de 139,0 M€, globalement en ligne avec leurs valeurs d'expertise hors droits respectives de 78,8 M€ et 62,8 M€ au bilan du 31 mars 2018, la valeur du patrimoine hors droits à périmètre comparable diminue de -10,3%. Cette évolution est surtout imputable à Newtime, immeuble disponible à la vente enregistré au bilan du 31 mars 2019 pour son produit net de cession estimé à 152,6 M€, sensiblement inférieur à sa valeur d'expertise hors droits¹³ de 174,6 M€ au bilan du 31 mars 2018.
- A la date de la présente Note d'Information, OFP ne détient plus qu'un seul immeuble de placement, Magellan, dont la valeur d'expertise hors droits est de 31,8 M€ au bilan du 31 mars 2019. Des travaux de rénovation entrepris sur cet actif pour un budget de l'ordre de 10 M€ hors taxes, à l'issue du départ en novembre 2018 de son principal locataire Faurecia, devraient s'achever en décembre 2019.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie évoluent quant à eux dans une fourchette de 1,1 M€¹⁴ au 31 mars 2015 à 17,3 M€ au 31 mars 2019.

12 Suite à la signature avec McCann Worldgroup France en novembre 2017 d'un bail sur la totalité de l'immeuble Think et sur un plateau de l'immeuble Newtime, 95% du patrimoine d'Officiis Properties fait l'objet de prises à bail à cette date.

13 Etant néanmoins précisé que la valeur d'expertise hors droits de l'immeuble Newtime est ajustée à 157,6 M€ au bilan intermédiaire du 30 septembre 2018.

14 En tenant compte de la réserve de trésorerie constituée au profit de la banque Aareal, la trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 4,9 M€ au 31 mars 2015.

Passif consolidé

En K€	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2019
Capital	16 962	26 450	26 484	30 572	30 508
Primes d'émission	44 937	0	0	25 529	25 529
Obligations remboursables en actions	29 558	29 558	29 558	0	0
Obligations convertibles en actions	0	2 786	2 786	2 786	2 786
Réserves consolidées	-18 000	-37 045	-50 800	-29 653	-4 531
Couverture de flux de trésorerie futurs	-3 553	-3 749	-2 649	-1 874	-878
Résultat consolidé	-66 000	-13 741	21 151	25 085	-48 573
Capitaux propres	3 904	4 259	26 529	52 444	4 841
Dettes bancaires	143 519	130 287	130 630	23 340	0
Autres dettes financières	97 664	22 549	141 565	166 001	97 577
Instruments financiers	4 577	3 749	2 649	1 874	863
Passifs non courants	245 760	156 585	274 844	191 215	98 440
Provisions	0	128	128	13	13
Part courante des dettes bancaires des actifs disponibles à la vente	0	0	0	107 171	91 505
Part courante des dettes bancaires	2 125	485	482	82	0
Part courante des autres dettes financières	1 546	110 704	11 795	10 309	7 831
Part courante des instruments financiers	7	0	0	0	0
Avances et acomptes	542	517	1 500	62	-208
Dettes fournisseurs	1 196	1 781	2 183	1 934	1 262
Dettes fiscales et sociales	2 205	2 337	2 186	1 770	1 052
Autres dettes	649	105	205	484	81
Produits constatés d'avance	1 049	0	14	0	0
Passifs courants	9 318	116 056	18 492	121 826	101 535
Total passif	258 982	276 899	319 865	365 485	204 816

Remarque : passif consolidé au 31 mars 2015 présenté après ajustements liés à l'application de la norme IFRIC 21

Source : Société, comptes certifiés

Net de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, l'endettement financier (bancaire et non bancaire)¹⁵ d'OFP décroît de 239,9 M€ au 31 mars 2015 à 179,7 M€ au 31 mars 2019.

Ce désendettement net résulte en synthèse :

- De la souscription par REOF Holding en juillet 2015 de l'augmentation de capital (11,5 M€) et de l'emprunt obligataire convertible (composante fonds propres de 2,8 M€), ainsi que des cessions réalisées (pour un produit net global de 158,7 M€ du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2019) ;
- Du coût de l'endettement financier net (pour un total de 88,9 M€ du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2019), du poids des investissements (pour un total de 20,5 M€ sur la même période) et du flux négatif de trésorerie généré par l'activité (pour un total de 2,5 M€ sur la même période).

En tenant compte (i) du calcul de l'endettement financier net retenu dans le cadre de la présente Note d'Information et (ii) de la valeur d'expertise hors droits du patrimoine, qu'il s'agisse des immeubles de placements ou disponibles à la vente, le ratio Loan-to-Value (LTV) consolidé de la Société évolue comme suit :

15 La Société publie périodiquement une synthèse de son endettement financier net, dont la méthodologie de calcul évolue au cours de la période observée. Par souci d'homogénéité au sein de la présente Note d'Information, l'endettement financier net est recalculé comme la différence entre (i) la somme des postes (qu'il s'agisse des parts courantes ou non courantes) « dettes bancaires » y compris sur les actifs disponibles à la vente, et « autres dettes financières » et (ii) la somme du poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » et de la réserve de trésorerie au profit de la banque Aareal puis de la banque Helaba, comptabilisée au sein des postes « autres actifs non courants » et « autres créances ».

En K€	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2019
Endettement financier net	239 932	252 958	275 147	295 199	179 650
Valeur d'expertise du patrimoine au bilan (hors droits)	248 700	261 900	306 000	347 200	184 407
Ratio LTV induit	96,5%	96,6%	89,9%	85,0%	97,4%

Source : Société

A l'issue de la réalisation de la vente de l'immeuble Newtime en mai 2019 pour un prix de 160,1 M€ et un produit net de 152,6 M€ après déduction des frais, honoraires, franchises de loyers et d'une garantie locative, la Société annonce affecter ce dernier, avec une partie de sa trésorerie disponible :

- Au remboursement intégral de l'emprunt hypothécaire accordé par la banque Helaba et au débouclage des swaps de couverture de taux (93 M€) ; et
- Au remboursement partiel à hauteur de 60 M€ de l'emprunt subordonné accordé par TTC I, dont le solde était de 21,1 M€ à la date de dépôt du projet d'Offre.

Actif net réévalué

La Société ayant opté pour l'enregistrement de ses immeubles à leur juste valeur, les capitaux propres consolidés IFRS minorés de la composante fonds propres des ORA et/ou OCA sont représentatifs de l'ANR de liquidation sur une base non diluée, soit la somme qui serait restituée aux actionnaires en cas de cessation d'activité sans remboursement en Actions des ORA ni conversion des OCA. Pour le calcul de l'ANR de liquidation sur une base diluée, les capitaux propres consolidés sont majorés de la composante dettes des ORA et/ou OCA.

L'ANR étant déterminé à partir des capitaux propres consolidés IFRS de la Société, les instruments de dette se trouvent comptabilisés à leur coût amorti au taux d'intérêt effectif, et les instruments financiers dérivés à leur juste valeur. La méthodologie retenue par la Société est ainsi homogène à celle préconisée par l'EPRA pour le calcul d'un ANR « double net »¹⁶.

Pour déterminer l'ANR de remplacement, c'est-à-dire le montant des capitaux nécessaires à la poursuite de l'exploitation de la Société dans des conditions économiques et financières identiques, il convient de remplacer la valeur hors droits des immeubles, estimée par JLL et retenue pour l'enregistrement de leur juste valeur dans les comptes consolidés, par leur valeur droits inclus. En outre, pour la détermination de l'ANR de remplacement, il n'est pas tenu compte de la réévaluation des swaps de couverture de taux.

Le calcul de l'ANR par Action est établi à la date de clôture sur la base du nombre d'Actions en circulation (base non diluée) ou potentiel (base diluée), hors Actions auto-détenues.

¹⁶ La mise en valeur de marché de la dette, nécessaire au calcul d'un ANR « triple net » au sens de l'EPRA, présenterait ici un biais contracyclique. En effet, le risque de non-remboursement d'une partie de la dette de la Société, dû à sa fragilité financière, viendrait minorer la valeur de marché de ladite dette tout en augmentant mécaniquement et paradoxalement l'ANR.

<i>En K€ - Non dilué</i>	<i>31/03/2015</i>	<i>31/03/2016</i>	<i>31/03/2017</i>	<i>31/03/2018</i>	<i>31/03/2019</i>
Fonds propres consolidés	4 630	4 259	26 529	52 444	4 848
Ajustement composante ORA	-29 558	-29 558	-29 558	0	0
Ajustement OCA	0	-2 786	-2 786	-2 786	-2 786
Actif net réévalué de liquidation	-24 928	-28 085	-5 815	49 658	2 062
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	7 154	7 650	8 040	7 990	5 093
Ajustement de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	3 553	3 749	2 649	1 874	878
Actif net réévalué de remplacement	-14 221	-16 686	4 874	59 522	8 033
Nombre d'actions (hors actions propres)	9 692 389	17 175 183	17 197 501	19 851 949	19 810 619
Actif net réévalué de liquidation par action	-2,57 €	-1,64 €	-0,34 €	2,50 €	0,10 €
Actif net réévalué de remplacement par action	-1,47 €	-0,97 €	0,28 €	3,00 €	0,41 €

<i>En K€ - Dilué</i>	<i>31/03/2015</i>	<i>31/03/2016</i>	<i>31/03/2017</i>	<i>31/03/2018</i>	<i>31/03/2019</i>
Fonds propres consolidés	4 630	4 259	26 529	52 444	4 848
Ajustement composante ORA	1 939	2 075	2 198	0	0
Ajustement OCA	0	17 923	20 969	20 969	20 969
Actif net réévalué de liquidation	6 569	24 257	49 696	73 413	25 817
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	7 154	7 650	8 040	7 990	5 093
Ajustement de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	3 553	3 749	2 649	1 874	878
Actif net réévalué de remplacement	17 276	35 656	60 385	83 277	31 788
Nombre d'actions (hors actions propres)	12 348 639	33 353 791	33 376 109	33 374 307	33 332 977
Actif net réévalué de liquidation par action	0,53 €	0,73 €	1,49 €	2,20 €	0,77 €
Actif net réévalué de remplacement par action	1,40 €	1,07 €	1,81 €	2,50 €	0,95 €

Remarque : fonds propres consolidés au 31 mars 2015 présentés avant ajustements liés à l'application de la norme IFRIC 21

Source : Société, comptes certifiés

L'évolution de l'ANR de liquidation dilué, de 2,20 € par Action au 31 mars 2018 à 0,77 € par Action au 31 mars 2019, s'explique comme suit :

- Le coût de l'endettement financier net relatif à l'exercice 2018-2019 contracte l'ANR de -25,6 M€, soit -0,77 € par Action (base diluée) ;
- Si les immeubles Imagine et Think sont cédés pour un produit net convergeant avec leurs valeurs d'expertise hors droits au 31 mars 2018, la vente de l'immeuble Newtime s'est quant à elle traduite par une certaine illiquidité, avec un produit net en retrait de -22,0 M€ (-12,6%) par rapport à sa valeur d'expertise hors droits au 31 mars 2018. L'impact des ajustements de valeur sur l'ANR ressort à -21,8 M€, soit -0,65 € par Action (base diluée) ;
- Les autres composantes du résultat net, les éléments reconnus directement en capitaux propres et les mouvements de l'auto-détention sont globalement d'un effet négligeable sur l'ANR par Action (0,01 €).

L'ANR de liquidation dilué au 31 mars 2019, soit 0,77 € par Action, étant très inférieur au seuil de conversion des OCA, à savoir 2,08 € à cette date (correspondant au nominal de 1,54 € augmenté des intérêts capitalisés et courus), celles-ci sont en dehors de la monnaie. Ainsi, l'ANR de liquidation non dilué au 31 mars 2019 est de 0,10 € par Action.

La Société a indiqué que les comptes d'OFP pour l'exercice clos au 30 juin 2019 seraient arrêtés et certifiés courant octobre 2019, et que l'ANR de liquidation d'OFP sur une base non diluée au 30 juin 2019, établi sur la base de ces comptes, ne sera donc connu qu'à cette même période et ne devrait pas être supérieur à 0,10 € par Action.

(c) Présentation du plan d'affaires

Le rapport de gestion de la Société au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 indique :

« Sur un plan financier, la Société disposant d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances dans les 12 prochains mois, soit jusqu'au 31 mars 2020, les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation.

Toutefois, au-delà de cette date, la Société estime qu'elle pourrait ne pas avoir les moyens de rembourser dans leur totalité le prêt non bancaire subordonné et l'obligation convertible en actions de la Société qui viennent à échéance le 31 juillet 2020. Au 31 mars 2019, le prêt non bancaire subordonné s'élève à 79,7 M€ et les obligations convertibles en actions à 28,1 M€. Comme indiqué ci-avant, à la suite de la cession de l'actif Newtime, prévue le 15 mai 2019, la Société envisage de rembourser 60 M€ du prêt non bancaire.

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

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

Compte tenu de ce qui précède, une projection des flux de trésorerie et de l'ANR a été établie par la direction générale de la Société jusqu'en septembre 2021 :

- Le plan d'affaires fait l'hypothèse d'un refinancement hypothécaire à fin août 2019 (correspondant à la date de clôture de l'Offre telle qu'elle était anticipée lors du dépôt du projet d'Offre), selon les conditions de la seule proposition reçue par la Société à la date de l'établissement du plan d'affaires, identiques à celles de la convention de prêt effectivement conclue le 30 août 2019 entre la Société et TTC I, avec constitution d'une hypothèque sur l'immeuble Magellan. Ce financement, d'un montant de 21,5 M€, a été affecté au remboursement de la totalité du prêt subordonné TTC I (principal et intérêts courus). La date de maturité du prêt est le 31 décembre 2021, et son taux d'intérêt annuel est de 3,5% ;
- La trésorerie de 17,3 M€ au bilan du 31 mars 2019 permet de faire face aux besoins de financement, à savoir les investissements consacrés à l'immeuble Magellan et les frais de fonctionnement et financiers non capitalisés sur l'éventuelle dette hypothécaire, jusqu'à la clôture au 30 juin 2020 de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2019 ;
- Cependant, en juillet 2020, se pose la question de la capacité de la Société à faire face à l'échéance des OCA (remboursement de 31,3 M€ intérêts compris) et de l'éventuel solde non refinancé du prêt subordonné TTC I ;
- Sur la même période, l'ANR se dégrade continûment pour devenir négatif, en raison des frais financiers courus et capitalisés sur les OCA et l'éventuel solde du prêt subordonné TTC I, ainsi que des frais de fonctionnement et financiers non capitalisés sur l'éventuelle dette hypothécaire, étant ici considéré que les investissements consacrés à l'immeuble Magellan, incrémentant sa valeur toutes choses égales par ailleurs, sont sans impact sur l'ANR.

(d) Hypothèses générales des travaux d'évaluation

(i) Principales sources d'information

Les analyses conduites dans la présente Note d'Information s'appuient sur les sources d'information suivantes :

- Les rapports financiers annuels et semestriels publiés par la Société de 2015 à 2019, les présentations et communiqués de presse disponibles sur le site Internet de la Société ;
- Pour les projections financières d'OFP : le plan d'affaires établi par la direction générale de la Société ;
- Pour les données boursières d'OFP : FactSet ;

- Pour les projections financières et données boursières de l'échantillon utilisé dans l'approche par les multiples boursiers : FactSet ;
- Pour les analyses de transactions sur le secteur des SIIC : les informations publiques disponibles et notamment le site Internet de l'AMF ;
- Plusieurs séances de questions et réponses avec les représentants de la Société et de l'Initiateur.

(ii) Nombre d'Actions

A l'exception des Actions et des OCA, en dehors de la monnaie, il n'existe aucun autre titre de capital ni aucun autre instrument dilutif donnant accès au capital de la Société, à la date de la présente Note d'Information.

Ainsi, sauf mention contraire, le nombre d'Actions utilisé dans le cadre de l'appréciation du Prix par Action s'élève à 19 810 619, et correspond au nombre d'Actions non dilué composant le capital de la Société (19 884 220), diminué du nombre d'Actions auto-détenues au 31 mars 2019 (73 601).

(iii) Nombre d'OCA

Le nombre d'OCA en circulation, utilisé dans le cadre de l'appréciation du Prix par OCA, est de 13 522 358 à la date de la présente Note d'Information.

3.2 Evaluation multicritères des Actions

(a) Critères d'évaluation écartés

(i) Actif net comptable

Pour rappel, la Société enregistre ses immeubles de placement à leur juste valeur dans les comptes consolidés IFRS. Par conséquent, l'actif net comptable IFRS pourrait a priori offrir une mesure de l'ANR. A titre indicatif, l'actif net comptable d'OFP ressort à 4,8 M€ au 31 mars 2019, soit 0,24 € par Action.

Cependant, l'existence d'instruments donnant accès au capital (ORA puis OCA) conduit la Société à publier des ANR sur base diluée et non diluée, en retraçant notamment les composantes fonds propres (pour l'ANR de liquidation) ou dettes (pour l'ANR de remplacement) desdits instruments.

(ii) Actualisation des dividendes

La Société a opté à effet au 1^{er} avril 2006 pour le régime SIIC et s'est ainsi engagée à respecter les obligations suivantes en termes de distribution de dividendes :

- Distribution minimale de 95% des bénéfices exonérés réalisés dans le cadre de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Distribution de 100% des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC au cours de l'exercice suivant celui de leur perception ;
- Distribution minimale de 70% (pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, 60% pour les exercices clos avant cette date) des plus-values de cession avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Cependant, en l'absence de capacité distributive, le dernier dividende a été détaché par la Société en juillet 2010 sous la forme d'un remboursement de prime d'émission.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019, OFP n'a pas d'obligation de distribution SIIC du fait d'un résultat fiscal déficitaire.

En revanche, la Société a une obligation de distribution SIIC en report de 16,9 M€ (soit 0,85 € par Action) au titre des exercices précédents, bien que sa situation financière (report à nouveau

comptable négatif et perte nette au titre de l'exercice 2018-2019 atteignant un cumul de -62,8 M€ dans les comptes sociaux au 31 mars 2019) ne permette pas d'anticiper que cette obligation puisse être honorée.

Par conséquent, la méthode n'est pas applicable.

Il est précisé qu'en cas de franchissement par REOF Holding du seuil de 60% du capital et des droits de vote de la Société du fait de l'Offre, OFP ne bénéficierait plus du régime SIIC, sans que cette situation n'éteigne l'obligation de distribution susvisée.

(iii) Actualisation des flux de trésorerie disponibles

Cette méthode, dite intrinsèque, consiste à actualiser et sommer les flux de trésorerie disponibles susceptibles d'être générés à l'avenir par la Société.

Or, le bilan IFRS d'OFP comptabilise la juste valeur du patrimoine immobilier, déterminée périodiquement par JLL à partir de la capitalisation du revenu et de l'actualisation des flux de trésorerie.

Parce qu'elle serait redondante avec la référence aux capitaux propres consolidés et à l'ANR qui en résulte, l'approche de valorisation par les flux de trésorerie disponibles n'a pas été retenue en tant que telle.

Il est également précisé que les déficits fiscaux constitués sur le secteur exonéré, non activés, seraient définitivement perdus par la Société en cas de sortie du régime SIIC.

(iv) Transaction récente sur le capital

Hormis la référence au cours de bourse et aux volumes d'Actions traités sur le marché Euronext Paris, Rothschild Martin Maurel n'a pas eu connaissance de transaction récente sur le capital d'OFP.

Il est néanmoins précisé que TTC I bénéficie d'une option d'achat de la participation de ZIHAG au capital de la Société, représentant 5 765 375 Actions et 29,0% du capital non dilué.

L'option est exerçable uniquement par un tiers du choix de TTC I jusqu'en juillet 2020 sur la base d'un prix correspondant au montant le plus faible entre (i) l'ANR EPRA par Action publié par la Société et (ii) un montant dépendant du taux de vacance financière (1 € symbolique pour l'intégralité des Actions détenues par ZIHAG si ce taux est supérieur à 35%, 0,17 € par Action si ce taux est compris entre 10% et 35%, et 0,35 € par Action si ce taux est inférieur à 10%).

Compte tenu de la non-occupation de l'unique immeuble de placement détenu par OFP à la date de la présente Note d'Information, l'option pourrait être exercée au prix de 1 € symbolique pour la totalité des 5 765 375 Actions concernées.

Relevant toutefois d'un accord de juillet 2015, très antérieur à la date de la présente Note d'Information, ce prix d'exercice ne saurait être retenu comme référence pertinente dans le cadre l'appréciation du Prix par Action.

REOF Holding a adressé à TTC I une proposition d'acquérir l'option à un prix correspondant à 1,20 € par Action multiplié par le nombre d'Actions pouvant être acquises par exercice de l'option, soit 5 765 375 Actions, sous réserve que l'Offre soit déclarée conforme par l'AMF telle que déposée et que la décision de conformité de l'AMF soit purgée de tout recours.

Après délibération de son conseil de gérance en date du 1^{er} août 2019, TTC I a indiqué en réponse à cette lettre son intention de céder l'option aux termes et conditions ainsi proposés. TTC I a indiqué que son intention est formulée sur la base de la situation prévalant à ce jour.

Le transfert de l'option, s'il a lieu, serait réalisé à un prix égal au Prix par Action.

(v) Objectif de cours

Le titre OFP n'est suivi par aucun bureau de recherche. La référence à un objectif de cours est donc sans objet.

(b) Critères d'évaluation retenus

Une analyse multicritères, reposant sur les méthodes et références suivantes, retenues à titre principal et habituellement utilisées sur le secteur des sociétés foncières, a été conduite par Rothschild Martin Maurel afin d'apprécier le Prix par Action :

- Actif net réévalué d'OFP ;
- Analyse du cours de bourse.

Les méthodes et références suivantes sont présentées à titre indicatif :

- Multiples de sociétés cotées comparables à OFP ;
- Multiples de transactions comparables.

(i) Actif net réévalué

L'ANR est une méthode d'évaluation pertinente dès lors que les actifs ou les branches d'activité constituant le patrimoine d'une société peuvent ou doivent être évalués séparément.

S'agissant des sociétés foncières, les actifs immobiliers présentant une valeur de marché autonome du reste du patrimoine, l'ANR dit « triple net » selon les normes EPRA (European Public Real Estate Association), ou par défaut l'ANR de liquidation, constituent des références d'évaluation usuelles.

Dans le cadre de l'appréciation du Prix par Action, la Société ne communiquant pas d'ANR sous le référentiel EPRA, son ANR de liquidation est retenu à la dernière clôture disponible à la date de dépôt du projet d'Offre, soit le 31 mars 2019.

L'ANR de liquidation non dilué publié par la Société au 31 mars 2019 est de 2,1 M€, soit 0,10 € par Action. Cet ANR de liquidation non dilué étant très inférieur au seuil de conversion des OCA, à savoir 2,08 € au 31 mars 2019 (correspondant au nominal de 1,54 € augmenté des intérêts capitalisés et courus), celles-ci sont en dehors de la monnaie et il convient de rejeter toute référence à un ANR de liquidation dilué à cette date.

Le Prix par Action de 1,20 € extériorise ainsi une prime de +1053% sur l'ANR de liquidation non dilué publié au 31 mars 2019.

Nonobstant ce qui précède, si les OCA sont apportées à l'Offre conformément à l'intention exprimée par TTC I, REOF Holding a l'intention de les convertir en tout ou partie avant la clôture de l'Offre, notamment dans l'objectif de parvenir au seuil lui permettant de procéder à un Retrait Obligatoire des Actions au Prix par Action.

A titre indicatif et en raisonnant au 31 mars 2019, une conversion de la totalité des OCA reluerait l'ANR par Action à hauteur de 0,77 €, soit l'ANR de liquidation dilué à cette même date.

(ii) Analyse du cours de bourse

Le dernier cours de clôture des Actions pris comme référence dans le cadre de l'appréciation du Prix par Action est celui du jour de cotation qui a précédé l'annonce des caractéristiques du projet d'Offre marquant le début de la période de pré-offre, soit le cours de clôture du 26 avril 2019.

Au cours des 250 derniers jours de négociation (au 26 avril 2019 inclus), les volumes d'Actions échangés sur le marché Euronext Paris se sont élevés à environ 4 700 titres en moyenne par séance, avec cependant des écarts quotidiens significatifs.

Bien que limitée, la liquidité des Actions apparaît suffisante pour que soit retenu le critère du cours de bourse : le taux de rotation du flottant ressort ainsi à 43,4% sur les 250 derniers jours de négociation.

Evolution du cours des Actions depuis le 1^{er} janvier 2015



- 1 7 février 2018 : annonce du lancement d'un processus compétitif en vue de la cession des immeubles du campus Ecosphère et, le cas échéant, engagement de REOF Holding à mettre en œuvre une offre publique de retrait
- 2 12 juillet 2018 : annonce des résultats de l'exercice 2017-2018 et de la signature de promesses synallagmatiques de vente des immeubles Imagine et Think
- 3 29 novembre 2018 : annonce des résultats du 1^{er} semestre 2018-2019
- 4 6 février 2019 : annonce de la signature d'une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble Newtime et confirmation de l'engagement de REOF Holding à mettre en œuvre une offre publique de retrait, sous réserve de la réalisation effective de la cession
- 5 30 avril 2019 : annonce des résultats de l'exercice 2018-2019 et des caractéristiques du projet d'Offre

26 avril 2019	Spot	20 jours	60 jours	120 jours	250 jours
Cours moyen pondéré par les volumes	0,30 €	0,35 €	0,45 €	0,74 €	1,17 €
Prime / (Décote) induite par le Prix par Action	+300,0%	+244,5%	+168,8%	+61,6%	+2,5%
Cours de clôture le plus haut		0,55 €	0,75 €	1,39 €	1,83 €
Prime / (Décote) induite par le Prix par Action		+120,2%	+61,1%	(13,7%)	(34,4%)
Cours de clôture le plus bas		0,30 €	0,30 €	0,30 €	0,30 €
Prime / (Décote) induite par le Prix par Action		+300,0%	+300,0%	+300,0%	+300,0%
Volume moyen de titres échangés ('000 / jour)		6,1	3,6	4,7	4,7
Volume cumulé de titres échangés ('000)		122,4	216,4	567,5	1 179,4
% du capital		0,6%	1,1%	2,9%	5,9%
% du flottant ¹		4,5%	8,0%	20,9%	43,4%

(1) Flottant considéré pour les besoins de l'exercice : 13,7%

Source : FactSet

Le Prix par Action de 1,20 € extériorise ainsi des primes de +300,0% par rapport au cours de clôture du 26 avril 2019 et de +168,8% par rapport à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours de clôture sur les 60 derniers jours de négociation au 26 avril 2019 (inclus).

Depuis l'annonce des caractéristiques du projet d'Offre marquant le début de la période de pré-offre, le cours de bourse s'est ajusté à quelques centimes d'euros en-deçà du Prix par Action.

(iii) Multiples de sociétés cotées comparables

Cette méthode consiste à évaluer les Actions par analogie, à partir de multiples d'évaluation de sociétés comparables cotées, tels qu'ils ressortent d'une part de leurs cours de bourse, et d'autre part d'agrégats comptables appropriés.

La pertinence de la méthode est toutefois limitée par le fait que la Société, qui est d'une taille significativement inférieure à la moyenne des sociétés de l'échantillon, ne détient qu'un seul immeuble à la date de la présente Note d'Information, le poids du levier financier obérant de surcroît les perspectives de développement. Par ailleurs, il est rappelé qu'en cas de franchissement par REOF Holding du seuil de 60% du capital et des droits de vote de la Société du fait de l'Offre, OFP ne bénéficierait plus du régime SIIC.

L'échantillon est composé de foncières cotées (i) ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et (ii) dont plus de la moitié du patrimoine est constituée de bureaux, principalement situés en France.

Les sociétés retenues sont décrites ci-après :

- Gecina, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine immobilier de 19,3 Md€ (hors droits) dont 80% sur le segment des bureaux, situés à 97% à Paris, La Défense et dans le Croissant Ouest, pour un LTV publié de 38,4% ;
- Covivio, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine immobilier de 22,8 Md€ en part totale et 15,3 Md€ en part du groupe (hors droits) dont 58% sur le segment des bureaux, situés à 64% en France, pour un LTV publié de 42,0% ;
- Société Foncière Lyonnaise, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine immobilier de 6,6 Md€ (hors droits) dont 78% sur le segment des bureaux et 99% à Paris, pour un LTV publié de 24,1% ;
- Société de la Tour Eiffel, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine immobilier de 1,7 Md€ (hors droits) dont 73% sur le segment des bureaux parisiens et franciliens, pour un LTV publié de 48,9% ;

La présente note d'information n'est pas destinée à être diffusée dans les pays autres que la France.

- Cegereal, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine de bureaux parisiens et franciliens de 1,4 Md€ (hors droits), pour un LTV publié de 54,7% ;
- Foncière Inéa, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine de bureaux et locaux d'activités de 754 M€ (droits compris) situés à 83% en régions, pour un LTV publié de 50,5% ;
- Peref, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine de 138 M€ de bureaux et locaux d'activités en France, ainsi que d'une société de gestion pour compte de tiers, pour un LTV publié de 4% ;
- Acanthe Développement, SIIC disposant à fin 2018 d'un patrimoine immobilier de 146 M€ (hors droits) dont 64% sur le segment des bureaux et 95% à Paris, pour un LTV publié de 12,0%.

Parmi les sociétés pouvant répondre aux critères de sélection ont néanmoins été écartées :

- Bleecker, dont le dernier ANR publié au 31 août 2018 n'est pas suffisamment récent ;
- Foncière Paris Nord, dont le dernier ANR de liquidation publié est négatif ;
- Icade, en raison de sa diversification sur le métier de la promotion immobilière ;
- SCBSM, en raison d'une information non disponible sur la répartition du patrimoine ;
- Terreïs, en période de pré-offre depuis le 12 février 2019.

	Cours de référence corrigé	ANR de référence par action	Prime / (Décote) induite
Gecina	135,25 €	160,50 €	(15,7%)
Covivio	98,75 €	91,70 €	+7,7%
Société Foncière Lyonnaise	70,85 €	86,30 €	(17,9%)
Société de la Tour Eiffel	39,80 €	53,00 €	(24,9%)
Cegereal	41,70 €	41,00 €	+1,7%
Foncière Inéa	45,24 €	45,45 €	(0,5%)
Peref	78,50 €	99,10 €	(20,8%)
Acanthe Développement	0,52 €	0,89 €	(41,1%)
Moyenne			(13,9%)
Médiane			(16,8%)

Sources : FactSet, sociétés

Pour chacune des sociétés de l'échantillon est calculée la prime ou décote :

- Induite par le cours de clôture du 24 mai 2019, auquel est ajouté le cas échéant le dividende en numéraire par action détaché depuis le 31 décembre 2018 (ainsi que, pour Foncière Inéa, le retraitement induit par l'augmentation de capital de mars-avril 2019) ;
- Par rapport au dernier ANR triple net EPRA par action, ou à défaut le dernier ANR de liquidation par action, au 31 décembre 2018.

En revanche, les multiples suivants sont non applicables :

- Le multiple du dividende par action rapporté au cours de bourse, en l'absence de distribution pour OFP ;
- Le multiple du cours de bourse rapporté au résultat net récurrent par action, ce dernier étant négatif pour OFP.

Calcul de la valeur par action Officiis Properties

ANR de référence par action Officiis Properties au 31/03/2019	0,10 €
Décote médiane sur ANR de référence (échantillon)	(16,8%)
Valeur induite par action Officiis Properties	0,09 €
<i>Prime / (Décote) induite par le Prix par Action</i>	<i>+1286%</i>

L'application de la décote médiane de -16,8% ainsi obtenue à l'ANR de liquidation non dilué de la Société au 31 mars 2019 extériorise une valeur par Action de 0,09 €, vis-à-vis de laquelle le Prix par Action induit une prime de +1286%.

(iv) Multiples de transactions comparables

Cette méthode consiste à évaluer les Actions par analogie, à partir de multiples d'évaluation de transactions comparables, tels qu'ils ressortent d'une part du prix desdites transactions, et d'autre part d'agréats comptables appropriés.

La pertinence de la méthode est toutefois limitée par le fait que la Société, qui est d'une taille significativement inférieure à la moyenne des cibles de l'échantillon, ne détient qu'un seul immeuble à la date de la présente Note d'Information, le poids du levier financier obérant de surcroît les perspectives de développement. Par ailleurs, il est rappelé qu'en cas de franchissement par REOF Holding du seuil de 60% du capital et des droits de vote de la Société du fait de l'Offre, OFP ne bénéficierait plus du régime SIIC.

L'échantillon est composé d'offres publiques (i) visant les actions de foncières ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, (ii) ayant reçu, pour les offres réalisées selon la procédure normale, une suite positive depuis 2015 et (iii) comportant un prix en numéraire ou présentant une branche en numéraire.

Afin de ne pas trop restreindre l'échantillon, la composition du portefeuille immobilier des cibles (présence majoritaire de bureaux) n'a pas été prise en considération.

Les transactions retenues sont décrites ci-après :

- Offre publique d'achat, initiée à titre obligatoire par Tikehau Capital sur Selectirente, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 21 décembre 2018 ;
- Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire, initiée à titre volontaire par Foncière des Régions sur Foncière Développement Logements, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 23 novembre 2017 ;
- Offre publique d'achat simplifiée, initiée à titre obligatoire par Icade sur ANF Immobilier, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 25 octobre 2017 ;
- Offre publique d'achat simplifiée, initiée à titre obligatoire par Fosun Property Europe Holdings sur Paref, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 18 septembre 2017 ;
- Offre publique alternative d'achat et d'échange simplifiée, initiée à titre obligatoire par Gecina sur Eurosic, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 30 août 2017 ;
- Offre publique alternative d'achat et d'échange, initiée à titre volontaire par Eurosic sur Foncière de Paris, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 11 mars 2016 ;
- Offre publique d'achat simplifiée, initiée à titre obligatoire par Northwood sur Cegereal, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 17 décembre 2015 ;
- Offre publique d'achat, initiée à titre obligatoire par Foncière des Régions sur Foncière des Murs, dont le projet a été déposé auprès de l'AMF en date du 16 mars 2015.

Dépôt AMF	Cible	Initiateur	Prix d'offre par action	ANR de référence par action	Prime / (Décote) induite
21/12/2018	Selectirente	Tikehau Capital	89,00 €	85,73 €	+3,8%
23/11/2017	Foncière Développement Logements	Foncière des Régions	8,06 €	4,65 €	+73,3%
25/10/2017	ANF Immobilier	Icade	22,15 €	20,96 €	+5,7%
18/09/2017	Paref	Fosun Property Europe Holdings	73,00 €	88,90 €	(17,9%)
30/08/2017	Eurosic	Gecina	51,00 €	48,38 €	+5,4%
11/03/2016	Foncière de Paris	Eurosic	136,00 €	125,72 €	+8,2%
17/12/2015	Cegereal	Northwood	35,65 €	35,77 €	(0,3%)
16/03/2015	Foncière des Murs	Foncière des Régions	23,00 €	22,65 €	+1,5%
Moyenne					+10,0%
Médiane					+4,6%

Sources : AMF, sociétés

Pour chacune des transactions est présentée la prime ou décote induite par le prix d'offre sur le dernier ANR triple net EPRA par action publié, telle que calculée par l'établissement présentateur.

Calcul de la valeur par action Officiis Properties

ANR de référence par action Officiis Properties au 31/03/2019	0,10 €
Prime médiane sur ANR de référence (échantillon)	+4,6%

Valeur induite par action Officiis Properties	0,11 €
<i>Prime / (Décote) induite par le Prix par Action</i>	<i>+1002%</i>

L'application de la prime médiane de +4,6% ainsi obtenue à l'ANR de liquidation non dilué de la Société au 31 mars 2019 extériorise une valeur par Action de 0,11 €, vis-à-vis de laquelle le Prix par Action induit une prime de +1002%.

3.3 Evaluation multicritères des OCA

(a) Rappel des principales caractéristiques des OCA

Les principales caractéristiques des OCA, dont l'émission a été réalisée dans le cadre du prospectus ayant reçu de l'AMF le visa n°15-402 en date du 22 juillet 2015, figurent ci-après :

- Emetteur : OFP ;
- Souscripteur : TTC I ;
- Nombre d'OCA émises et en circulation : 13 522 358 ;
- Nominal et prix d'émission : 1,54 € ;
- Date d'émission : 31 juillet 2015 ;
- Date d'échéance : 31 juillet 2020 ;
- Taux d'intérêt : les OCA portent intérêt au taux nominal de 8,5% par an, les intérêts capitalisés annuellement faisant l'objet d'un paiement à la date d'échéance des OCA. La Société peut décider à tout moment de rembourser tout ou partie des intérêts capitalisés, ces paiements intérimaires faisant l'objet d'une déduction sur le montant restant des intérêts capitalisés à échéance ;
- Amortissement normal : au pair in fine, sauf exigibilité anticipée ou conversion ;
- Exigibilité anticipée : à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts (ou le cas échéant depuis la date d'émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, dans certains cas de défaut de paiement de la Société, de

survenance pour la Société ou de toute filiale d'un défaut de paiement croisé ou d'une exigibilité anticipée relative à toute dette supérieure à 1 M€ à son échéance, ou de jugement ordonnant la liquidation ou la cession totale des actifs de la Société ou une procédure équivalente, ou si la Société fait l'objet d'une liquidation volontaire ou d'une dissolution ;

- Conversion : selon une parité de 1 Action nouvelle de 1,54 € de valeur nominale pour 1 OCA (sous réserve d'ajustements), à tout moment et jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement des OCA.

(b) Critères d'évaluation écartés

- (i) Analyse du cours de bourse

Les OCA n'étant pas cotées, la référence à un cours de bourse est sans objet.

- (ii) Valeur de remboursement

Outre le cas d'un remboursement à l'échéance normale des OCA, qui sera traité ci-après dans le contexte de leur recouvrement partiel, l'Offre ou la situation de la Société ne représentent pas, à la date de la présente Note d'Information, un cas d'exigibilité anticipée des OCA.

- (iii) Valeur de conversion

A la date de la présente Note d'Information, les OCA sont en dehors de la monnaie, quelle que soit la référence retenue pour la valeur du sous-jacent : le cours de l'Action et l'ANR par Action sont largement inférieurs au seuil de conversion de 2,08 € au 31 mars 2019 ou 2,11 € au 31 mai 2019 (correspondant au nominal de 1,54 € augmenté des intérêts capitalisés et courus).

Comme indiqué précédemment, le plan d'affaires de la Société laisse également entrevoir une poursuite de la dégradation de l'ANR, qui deviendra mécaniquement négatif, toutes choses égales par ailleurs.

En outre, il est rappelé que chaque OCA peut être convertie en 1 Action nouvelle jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède le 31 juillet 2020, l'Offre ne constituant pas un cas d'ajustement de la parité de conversion. Aussi, en cas de conversion des OCA dans des délais permettant d'apporter à l'Offre les Actions nouvellement émises, le porteur est assuré de percevoir pour chaque OCA convertie le Prix par Action, soit 1,20 €. Cependant, en s'abstenant de convertir les OCA préalablement à leur apport à l'Offre, le porteur est assuré de percevoir le Prix par OCA, soit 2,05 €. Dans la perspective d'un apport à l'Offre, la conversion des OCA est donc sans intérêt pour leur porteur.

Par conséquent, la référence à la valeur de conversion n'apparaît pas pertinente pour les besoins de l'appréciation du Prix par OCA.

Nonobstant ce qui précède, si les OCA sont apportées à l'Offre conformément à l'intention exprimée par TTC I, REOF Holding à l'intention de les convertir en tout ou partie avant la clôture de l'Offre, notamment dans l'objectif de parvenir au seuil lui permettant de procéder à un Retrait Obligatoire des Actions au Prix par Action.

(c) Critères d'évaluation retenus

- (i) Valeur de recouvrement

Comme indiqué précédemment, le plan d'affaires établi par la direction générale d'OFP jusqu'en septembre 2021 fait l'hypothèse d'un refinancement hypothécaire à fin août 2019, selon les conditions de la seule proposition reçue par la Société à la date de l'établissement du plan d'affaires, identiques à celles de la convention de prêt effectivement conclue le 30 août 2019 entre la Société et TTC I, avec constitution d'une hypothèque sur l'immeuble Magellan. Ce financement, d'un montant de 21,5 M€, a été affecté au remboursement de la totalité du prêt subordonné TTC I (principal et

intérêts courus). La date de maturité du prêt est le 31 décembre 2021, et son taux d'intérêt annuel est de 3,5%.

Cependant, en juillet 2020, se pose la question de la capacité de la Société à faire face à l'échéance des OCA (remboursement de 31,3 M€ intérêts compris) et de l'éventuel solde non refinancé du prêt subordonné TTC I.

En l'occurrence, il est déduit une probabilité de recouvrement pour le porteur des OCA, sous les hypothèses suivantes :

- Cession de l'immeuble Magellan pour un prix de 43,9 M€ au 31 juillet 2020, correspondant à sa valeur d'expertise du 31 mars 2019 capitalisée au taux d'actualisation des flux de trésorerie retenu par JLL (7,10%) et augmentée du montant des travaux eux-mêmes capitalisés prorata temporis à un taux identique ;
- Emploi prioritaire du prix de cession et de la trésorerie estimée au remboursement de l'éventuelle dette hypothécaire de la Société, senior vis-à-vis des OCA, celles-ci étant néanmoins pari passu avec l'éventuel solde du prêt subordonné TTC I.

La Société serait ainsi en mesure de rembourser les OCA, intérêts capitalisés à terme compris, à concurrence de 27,8 M€ ou 2,05 € par OCA au 31 juillet 2020, soit 88,7% du montant dû (31,3 M€ ou 2,32 € par OCA).

Il convient d'actualiser cette valeur de recouvrement au 31 mai 2019 et au taux de rentabilité du marché exigé par le porteur des OCA. Considérant que celui-ci supporte un risque proche de celui de l'immeuble Magellan, le taux d'actualisation retenu est de 7,10%, tel qu'estimé par JLL au 31 mars 2019.

Ainsi, la valeur de recouvrement actualisée au 31 mai 2019 ressortirait à 1,90 € par OCA, soit une prime de +8,2% induite par le Prix par OCA.

A titre indicatif, si la cession de l'immeuble Magellan à un prix supérieur à l'hypothèse susmentionnée pouvait conduire, toutes choses égales par ailleurs, à un taux de recouvrement des OCA de 100% (soit un montant unitaire de 2,32 € au 31 juillet 2020), la valeur de recouvrement actualisée au 31 mai 2019 ressortirait à 2,14 € par OCA, soit une décote de -4,1% induite par le Prix par OCA.

(ii) Valeur théorique

La méthode de la valeur théorique consiste à apprécier séparément et additionner la composante obligataire et la composante optionnelle des OCA.

La composante obligataire a été évaluée dans la section précédente à 1,90 € par OCA au 31 mai 2019, selon une approche par les flux.

La composante optionnelle (option de conversion) peut être évaluée sur la base du modèle de Black & Scholes en retenant des paramètres suivants :

- Cours de référence : 0,10 € (soit l'ANR de liquidation au 31 mars 2019) ;
- Prix d'exercice : 2,32 € (montant exigible par OCA à l'échéance, intérêts compris, équivalent au nominal de 1,54 € augmenté de 5 années d'intérêts capitalisés à 8,5%) ;
- Maturité : 14 mois ;
- Volatilité : comprise entre 20% et 60% (l'absence de cotation des OCA et la présence de tensions spéculatives sur le cours des Actions justifient une large fourchette de sensibilité sur le paramètre de la volatilité) ;
- Taux sans risque : -0,25% (Euro swap) ;

- Rendement du dividende : 0%.

Que la volatilité soit fixée à 20% ou 60%, la valeur de la composante optionnelle de l'OC reste nulle, compte tenu de l'écart significatif entre le prix d'exercice et le cours de référence de l'Action.

En conclusion, la valeur théorique de l'OCA est égale à la valeur actualisée de recouvrement, soit 1,90 €. Le Prix par OCA extériorise donc une prime de +8,2% sur sa valeur théorique.

A titre indicatif, la prise en compte du Prix par Action comme cours de référence, paramètre qui ne semble au demeurant pas pertinent en l'espèce, conduirait toutes choses égales par ailleurs et sous l'hypothèse d'une volatilité fixée en milieu de fourchette (40%), à une valeur de la composante optionnelle de 0,02 €.

3.4 Synthèse des éléments d'appréciation des Prix de l'Offre

	Valeur par Action	Prime induite par le Prix par Action
<u>A titre principal :</u>		
ANR de liquidation au 31 mars 2019	0,10 €	+1053%
Cours de bourse		
Cours de clôture au 26 avril 2019	0,30 €	+300,0%
Cours moyen pondéré par les volumes - 20 jours	0,35 €	+244,5%
Cours moyen pondéré par les volumes - 60 jours	0,45 €	+168,8%
Cours moyen pondéré par les volumes - 120 jours	0,74 €	+61,6%
Cours moyen pondéré par les volumes - 250 jours	1,17 €	+2,5%
<u>A titre indicatif :</u>		
Multiples de sociétés cotées comparables	0,09 €	+1286%
Multiples de transactions comparables	0,11 €	+1002%
	Valeur par OCA	Prime induite par le Prix par OCA
Valeur de recouvrement	1,90 €	+8,2%
Valeur théorique	1,90 €	+8,2%

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1 Initiateur

« A ma connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

REOF Holding
Madame Claude Lutz
Gérant unique

4.2 Etablissement présentateur

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Rothschild Martin Maurel, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation des prix proposés, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Rothschild Martin Maurel