

Le présent document n'est pas destiné à être diffusé dans les pays autres que la France.

**OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT
VISANT LES ACTIONS ET LES OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS
DE LA SOCIÉTÉ**



INITIÉE PAR

REOF HOLDING S.À R.L.

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT
JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES D'OFFICIIS PROPERTIES**



Le présent document relatif aux autres informations de la société Officiis Properties a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 5 septembre 2019, conformément à l'article 231-28 du règlement général et à l'instruction AMF n°2006-07 en date du 25 juillet 2006 relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité d'Officiis Properties.

Le présent document complète la note établie par Officiis Properties en réponse à l'offre publique de retrait initiée par la société REOF Holding S.à r.l. sur les titres Officiis Properties (l'« **Offre** »), visée par l'AMF le 3 septembre 2019 sous le numéro 19-421 (la « **Note en Réponse** »).

Le présent document et la Note en Réponse sont disponibles sur les sites Internet d'Officiis Properties (<https://officiis-properties.fr>) et de l'AMF (<http://www.amf-france.org>), et peuvent être obtenus sans frais sur simple demande auprès de :

Officiis Properties
52 B, rue de la Bienfaisance
75008 Paris
France

Un communiqué financier sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIERES

	Page
1. RAPPEL DES TERMES DE L’OFFRE ET DE SON CONTEXTE.....	3
2. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L’ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L’AMF.....	6
3. COMMUNIQUE DE PRESSE PUBLIES PAR LA SOCIETE DEPUIS LA PUBLICATION DES DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE	6
4. FAITS COMPLEMENTAIRES.....	7
4.1 Projets de fusion par absorption des sociétés filiales d’OFP	7
4.2 Clôture anticipée de l’exercice 2019 et modification de l’article 25 des statuts de la Société.....	8
4.3 Situation financière d’OFP depuis la publication du Rapport Financier Annuel 2018/2019	9
4.4 Etat des litiges en cours et actualisation des facteurs de risques décrits dans le Rapport Financier Annuel pour l’exercice clos au 31 mars 2019.....	14
4.5 Sortie du régime SIIC	15
5. GOUVERNANCE DE LA SOCIETE	16
5.1 Composition du conseil d’administration	16
5.2 Présidence	17
5.3 Direction générale.....	18
6. ASSEMBLEE GENERALE EN DATE DU 28 JUIN 2019	18
7. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL	19
7.1 Répartition du capital et des droits de vote théoriques sur une base non diluée.....	19
7.2 Répartition du capital et des droits de vote théoriques sur une base non diluée.....	19
7.3 Organigramme – Chaîne de détention OFP	20
8. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L’INFORMATION RELATIVE A OFP.....	21

Annexes

Partie 1	Communiqué du 30 avril 2019	22
Partie 2	Communiqué du 15 mai 2019.....	23
Partie 3	Communiqué du 6 juin 2019	24
Partie 4	communiqué du 2 Septembre 2019 et communiqué complémentaire du 5 septembre 2019	25
Partie 5	Communiqué du 3 septembre 2019 et communiqué complémentaire en date du 5 septembre 2019 au communiqué du 3 septembre 2019	26
Partie 6	Procès-verbal de l’AGM du 28 juin 2019.....	27
Partie 7	Compte rendu de l’AGM en date du 28 juin 2019.....	28

1. RAPPEL DES TERMES DE L'OFFRE ET DE SON CONTEXTE

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, 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'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 du présent document, 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.

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.

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.

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 8.513.995 Actions à la date de l'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 un maximum de 13.522.358 Actions à la date de l'Offre ; et
- La totalité des OCA en circulation non détenues, directement ou indirectement, par REOF Holding, soit 13.522.358 OCA à la date de l'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, en qualité d'administrateur, 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.

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.

Le conseil d'administration d'OFP en date du 29 mars 2019 a désigné le cabinet DK Expertises et Conseil représenté par Messieurs Didier Kling et Teddy Guérineau, en qualité d'expert indépendant, appelé à se prononcer sur le caractère équitable des conditions financières de l'Offre en ce compris celles de l'éventuel Retrait Obligatoire qui pourrait être mis en œuvre en application des dispositions légales et réglementaires en vigueur (l'« **Expert Indépendant** »).

Les échanges intervenus entre TTC I et REOF Holding relatif à l'acquisition proposée par REOF Holding de l'Option d'Achat détenue par TTC I (cf. ci-dessus) entrant dans le cadre des opérations connexes à l'Offre visées par l'article 261-1 I 4° du règlement général de l'AMF, après examen de l'Option d'Achat, des courriers de REOF Holding à TTC I en date du 12 et du 31 juillet 2019, des résolutions du conseil de gérance de TTC I en date du 1^{er} août 2019, l'Expert Indépendant a rendu le 26 août 2019, un addendum à son rapport du 4 juin 2019 (l'« **Addendum** »).

Le rapport d'expertise indépendante en date du 4 juin 2019, l'Addendum en date du 26 août 2019, l'avis motivé du conseil d'administration d'OFP tenu le 4 juin 2019 et l'avis complémentaire du conseil d'administration d'OFP en date du 27 août 2019 sur la base des éléments complémentaires contenus dans la note d'information de l'Initiateur et sur la base de l'Addendum, sont intégralement reproduits dans la Note en Réponse, ayant reçu le visa n°19-421 de l'AMF en date du 3 septembre 2019.

Il est enfin précisé que cette Offre intervient postérieurement à la cession par OFP de ses principaux actifs immobiliers. En effet, le 15 mai 2019, OFP a cédé, par l'intermédiaire de sa

filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 S.A.S. (« **OPPO 1** ») détenue à 100%, le troisième et dernier actif immobilier du campus Ecosphère, situé sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine.

A la date du présent document, la Société ne possède plus que l'immeuble Magellan, en cours de rénovation suite à la résiliation de son bail par son principal locataire, dont la valeur d'expertise au 31 mars 2019 est de 31,8 M€, hors droits.

Le contexte et les modalités de l'Offre sont plus amplement détaillés dans la note d'information établie par REOF Holding ayant reçu de l'AMF le visa n°19-420 en date du 3 septembre 2019, disponible sur les sites Internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de REOF Holding (www.reofholding.com).

2. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables d'OFP, au sens de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, figurent dans le présent document et dans le rapport financier annuel 2018/2019 diffusé le 5 juillet 2019, incluant le rapport de gestion, les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos au 31 mars 2019, et le rapport du conseil d'administration de la Société sur le gouvernement d'entreprise (le « **Rapport Financier Annuel 2018/2019** »).

Le présent document incorpore par référence le Rapport Financier Annuel 2018/2019 qui est disponible sur le site Internet de la Société sous la rubrique « Media » ou « Relations investisseurs - Information réglementée - Résultats annuels - 2018/2019 » (<https://officiis-properties.fr>). Il peut également être obtenu sans frais auprès d'OFP à l'adresse suivante : 52 B, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris, France.

Il est précisé également qu'une assemblée générale mixte annuelle des actionnaires de la Société s'est tenue le 28 juin 2019 en vue notamment de l'approbation des comptes annuels et consolidés pour l'exercice clos au 31 mars 2019.

L'avis de réunion valant convocation comprenant les projets de résolutions de cette assemblée ainsi que tous les documents et informations qui y sont relatifs, en ce compris le procès-verbal et le compte rendu comprenant un tableau avec le résultat des votes par résolution sont disponibles sur le site Internet de la Société sous la rubrique « Media » ou « Relations investisseurs - Information réglementée - Assemblées générales / Conseils d'administration - 2019 » (<https://officiis-properties.fr>). Ils sont également reproduits en Annexes – Parties 5 et 6 du présent document (cf. également section 6 ci-dessous).

Les autres informations significatives relatives aux caractéristiques d'OFP figurent dans (i) les communiqués de presse publiés par la Société (cf. section 3 ci-dessous et Annexes – Parties 1 à 4), (ii) les informations figurant dans la Note en Réponse et (iii) les informations figurant dans le présent document.

3. COMMUNIQUE DE PRESSE PUBLIES PAR LA SOCIETE DEPUIS LA PUBLICATION DES DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Les communiqués de presse publiés par la Société depuis le 31 mars 2019, sont énumérés ci-dessous et reproduits dans leur intégralité en Annexes – Parties 1 à 5 du présent document. Par ailleurs, le compte rendu et le procès-verbal de l'assemblée générale mixte en date du 28 juin 2019 sont référencés en section 6 du présent document.

Le 30 avril 2019	• Résultat net consolidé 2018/2019 : -48,6 M€ • OPR de REOF Holding suivie éventuellement d'un retrait obligatoire, sous réserve de la cession de Newtime
Le 15 mai 2019	• Cession de l'immeuble Newtime
Le 6 juin 2019	• Communiqué relatif au dépôt du projet de note établi par la société Officiis Properties en réponse au projet d'offre publique de retrait visant les actions et les obligations convertibles en actions de la société Officiis Properties
Le 2 septembre 2019	• Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées en juillet 2019 - 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
Le 3 septembre 2019 et 5 septembre 2019	• Conclusion d'un prêt hypothécaire adossé à l'immeuble Magellan • Communiqué de presse complémentaire au communiqué du 5 septembre 2019

4. FAITS COMPLEMENTAIRES

4.1 Projets de fusion par absorption des sociétés filiales d'OFP

- (a) Fusion par absorption de la société Officiis Properties Asset Management (**OPAM**) par OFP

Le conseil d'administration d'OFP qui s'est tenu le 30 avril 2019 a décidé de soumettre à l'assemblée générale mixte des actionnaires, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2019 et convoquée pour le 28 juin 2019, aux termes de la treizième résolution, le projet de fusion par voie d'absorption par OFP de sa filiale, la société OPAM, dont elle détient l'intégralité des actions composant le capital, l'existence de deux structures distinctes ne se justifiant plus, OPAM ayant en effet cessé son activité depuis plus de deux ans.

OFP détenant l'intégralité des actions composant le capital social d'OPAM et s'engageant à les conserver jusqu'à la date de réalisation juridique définitive de la fusion, cette fusion est soumise au régime dit de fusion simplifiée régi par l'article L. 236-11 du code de commerce et n'a pas donné lieu à la nomination d'un commissaire à la fusion ou aux apports. Elle ne donne lieu à aucune augmentation de capital d'OFP en rémunération de la fusion, ni à aucun échange d'actions d'OPAM contre des actions OFP.

Ce projet de fusion est plus amplement décrit dans le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 28 juin 2019 sur les projets de résolution présentés à cette assemblée, disponible sur le site Internet d'OFP (<https://officiis-properties.fr>).

Cette treizième résolution a été adoptée par les actionnaires lors de l'assemblée générale mixte tenue le 28 juin 2019 (cf. procès-verbal de cette assemblée reporté en Annexes – Partie 6 du présent document).

(b) Fusion par absorption de la société Officiis Properties Paris Ouest 1 (**OPPO 1**) par OFP

Le conseil d'administration d'OFP qui s'est tenu le 30 avril 2019 a décidé de soumettre l'assemblée générale mixte des actionnaires, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2019 et convoquée pour le 28 juin 2019, aux termes de la quatorzième résolution, le projet de fusion par voie d'absorption par OFP de sa filiale, la société OPPO 1, dont elle détient l'intégralité des actions composant le capital.

Cette fusion vise à la simplification et la rationalisation des structures du groupe OFP.

En effet, l'existence de deux structures distinctes ne se justifie plus compte tenu de la cession du dernier actif immobilier encore détenu par OPPO 1, l'immeuble Newtime, laquelle est intervenue le 15 mai 2019, et du remboursement subséquent de l'emprunt bancaire ayant financé l'acquisition de cet actif immobilier.

OFP détenant l'intégralité des actions composant le capital social d'OPPO1 et s'engageant à les conserver jusqu'à la date de réalisation juridique définitive de la fusion, la fusion est également soumise au régime dit de fusion simplifiée régi par l'article L. 236-11 du code de commerce et en conséquence, n'a pas donné lieu à la nomination d'un commissaire à la fusion ou aux apports. Elle ne donne lieu à aucune augmentation de capital d'OFP en rémunération de la fusion, ni à aucun échange d'actions d'OPPO 1 contre des actions OFP.

Ce projet de fusion est plus amplement décrit dans le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 28 juin 2019 sur les projets de résolution présentés à cette assemblée, disponible sur le site Internet d'OFP (<https://officiis-properties.fr>).

Cette quatorzième résolution a été adoptée par les actionnaires lors de l'assemblée générale mixte tenue le 28 juin 2019 (cf. procès-verbal de cette assemblée reporté en Annexes – Partie 6 du présent document).

4.2 Clôture anticipée de l'exercice 2019 et modification de l'article 25 des statuts de la Société

Le conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le 30 avril 2019 a décidé de soumettre l'assemblée générale mixte des actionnaires, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2019 et convoquée pour le 28 juin 2019, une modification de la date de clôture de l'exercice social, proposant que celui-ci soit désormais clos au 30 juin de chaque année.

Cette modification s'inscrit dans le cadre de la cession de l'immeuble Newtime, principal actif de la Société et du dépôt consécutif par REOF Holding, actionnaire majoritaire, d'un projet d'offre publique de retrait. Du fait de la mise en œuvre de cette offre, les conditions du régime SIIC pourraient ne plus être remplies à compter de la nouvelle date d'ouverture d'exercice fixée au 1^{er} juillet 2019.

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 28 juin 2019 a approuvé :

- Le principe de cette clôture anticipée au 30 juin 2019 ; et

- Une modification de l'article 25 des statuts de la Société prévoyant que l'exercice social de la Société commence le 1^{er} juillet et finisse le 30 juin de l'année suivante, de sorte à ce que les exercices sociaux subséquents aient à nouveau une durée de 12 mois.

En conséquence, l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2019 sera clos au 30 juin 2019. Les comptes clos au 30 juin 2019 seront arrêtés par le conseil d'administration d'OFP et certifiés par les commissaires aux comptes, courant octobre 2019.

4.3 Situation financière d'OFP depuis la publication du Rapport Financier Annuel 2018/2019

(a) Capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social

Du fait des pertes de l'exercice clos le 31 mars 2019, les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du code de commerce, si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le conseil d'administration de la Société doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, convoquer l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société. Si la dissolution n'est pas prononcée par l'assemblée des actionnaires, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation est intervenue, soit au plus tard le 30 juin 2021 (compte tenu du changement de date de clôture de l'exercice social), de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai les capitaux propres n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 28 juin 2019 a adopté la onzième résolution, lui proposant de ne pas dissoudre la Société et de décider la poursuite des activités de la Société.

Cette décision permet la poursuite des travaux de rénovation en cours sur l'immeuble Magellan qui s'achèveront à la fin de l'année 2019 et de la commercialisation en cours des locaux de cet immeuble.

(b) Principe de continuité d'exploitation

Par ailleurs comme indiqué en page 23 du Rapport Financier Annuel 2018/2019, et dans le communiqué de la Société publié le 30 avril 2019 reproduit en Annexes – Partie 1 du présent document, le groupe OFP 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.

La section 6 (autres informations) du Rapport Financier Annuel 2018/2019 indique qu'au-delà du 31 mars 2020, la Société estime qu'elle pourrait ne pas avoir les moyens de rembourser dans sa totalité le prêt non-bancaire subordonné consenti par TTC I et les obligations convertibles en actions de la Société détenues par TTC I, lesquelles viennent à échéance le 31 juillet 2020.

La Société a indiqué également dans ledit rapport (i) avoir l'intention de négocier avec ses créanciers, ou envisager de réaliser une augmentation de capital, une fois l'Offre clôturée et, le cas échéant, le retrait obligatoire réalisé et (ii) que 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, en cours de rénovation², n'était pas suffisante, le maintien du principe de continuité d'exploitation pourrait ne pas être approprié.

(i) Données financières résumées d'OFP au 31 mars 2019

Rotation des experts immobiliers

A titre liminaire, il est précisé que dans le cadre de l'établissement de ses comptes annuels et semestriels, OFP a mandaté la société Jones Lang LaSalle AG (« **JLL** »), en qualité d'expert immobilier indépendant, afin de donner un avis sur la valeur des immeubles détenus et la valeur locative du patrimoine. Züblin Immobilien Holding AG (« **ZIF** »), ancienne dénomination de la Société, alterne les évaluateurs de son patrimoine conformément aux pratiques du secteur et aux recommandations de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière – IFEI. Les évaluateurs sont mandatés sur une base annuelle.

Ainsi, JLL a réalisé les premières évaluations de 2006, début de l'implantation de ZIF en France jusqu'en 2009. Par la suite de mars 2009 à mars 2014, ZIF a mandaté BNP Paribas Real Estate aux fins de procéder à l'évaluation des actifs immobiliers du groupe OFP dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés IFRS annuels et semestriels. JLL a été mandaté de nouveau par la Société à compter de septembre 2014.

Le conseil d'administration d'OFP appréciera l'opportunité d'effectuer une nouvelle rotation d'expert immobilier indépendant dans le cadre de la valorisation du seul immeuble Magellan dans le cadre des comptes annuels clos au 30 juin 2020.

Au 31 mars 2019, les données financières consolidées et résumées d'OFP s'établissaient comme suit :

² OFP a entrepris des travaux de rénovation prévus sur cet actif. Ces travaux devraient avoir un coût de 10 M€ HT et s'achever en fin d'année 2019.

Bilan consolidé résumé (IFRS)

En M€

31.03.2019

Bilan

Immeubles de placement	31,8
Actifs disponibles à la vente	152,6
Autres actifs	20,4
–dont trésorerie et réserves de trésorerie	17,3
Total Actif	204,8
Total capitaux propres	4,8
Passifs non-courants	98,4
–dont dettes financières	97,6
Passifs courants	101,5
–dont dettes financières	99,3
Total Passif	204,8

Comme indiqué dans le Rapport Financier Annuel 2018/2019, le groupe OFP respectait tous les engagements pris aux termes de ses emprunts bancaires à la date du 31 mars 2019. A la suite de la cession de l'immeuble Newtime le 15 mai 2019, les emprunts bancaires ont été intégralement remboursés. Ainsi, à la date du présent document, OFP n'a plus d'emprunt bancaire.

A la date du présent document, OFP respecte ses engagements aux termes de son emprunt non bancaire. Le 30 août 2019, la Société a refinancé le prêt non bancaire subordonné d'un montant total de 21,5 M€ (se décomposant en 12,1 M€ de principal, et 9,4 M€ d'intérêts courus à cette date) par un prêt hypothécaire de même montant adossé à l'immeuble Magellan (cf. Annexe du présent document – Partie 5).

Compte de résultat consolidé résumé

En M€

31.03.2019

Compte de résultat

Revenus locatifs net	1,7
Frais de fonctionnement	(3,0)
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0
Ajustement des immeubles de placement	(21,8)
Résultat opérationnel net	(23,0)
Produits de trésorerie	0,0
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	0,0
Intérêts et charges assimilées	(25,6)
Résultat net consolidé	(48,6)
Résultat net consolidé part du groupe	(48,6)

S'agissant des comptes annuels, la perte de l'exercice clos le 31 mars 2019 s'est élevée à la somme de 31.687.388,53 euros.

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 28 juin 2019 statuant sur l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2019 (3^{ème} résolution) a décidé d'affecter ledit bénéfice au compte « report à nouveau » débiteur qui a été ainsi porté à -62.801.188,95 euros.

Compte tenu de l'existence d'un report à nouveau comptable négatif de 31,1 M€ et d'une perte au titre de l'exercice de 31,7 M€, il n'a pas été proposé à l'assemblée des actionnaires de distribution de dividendes au titre de l'exercice clos au 31 mars 2019³.

Il est rappelé par ailleurs qu'aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des trois exercices précédents.

(ii) Synthèse de l'endettement financier de la Société au 31 mars 2019 et post 31 mars 2019

Au 31 mars 2019, l'endettement financier net s'élevait à 182,8 M€. L'endettement financier brut (avant déduction de la trésorerie de 17,3 M€) était de 200,1 M€ dont 92,3 M€ au titre de l'emprunt hypothécaire Helaba, 79,7 M€ au titre du prêt non bancaire subordonné consenti par TTC I et 28,1 M€ au titre des obligations convertibles en actions OFP détenues intégralement, à la connaissance de la Société, par TTC I.

A la suite de la cession de l'immeuble Newtime, en date du 15 mai 2019, le produit net perçu par OPPO 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 consenti par TTC I, dont le solde était de 21,2 M€ au 30 juin 2019 (en ce compris les intérêts courus).

Au 31 mars 2019, le ratio LTV bancaire (rapport entre l'endettement bancaire net de la trésorerie disponible et la valeur vénale des actifs immobiliers) était de 40,1%. Le ratio LTV global (rapport entre l'endettement global net de la trésorerie disponible et la valeur vénale des actifs immobiliers) était de 99,2%.

Au 30 juin 2019, tous les emprunts bancaires ayant été remboursés, le LTV bancaire n'est plus pertinent. Le ratio LTV global ressort à 108,7%.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'endettement du groupe OFP entre le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019.

³

Au 31 mars 2019, la Société n'a pas d'obligation de distribution au titre du régime SIIC pour l'exercice 2018/2019 du fait d'un résultat fiscal déficitaire.
La Société a une obligation de distribution en report de 16 861 K€ au titre des exercices précédents.

Evolution de l'endettement du 31 mars 2019 au 30 juin 2019				
(en K€)		31/03/2019	Mouvements	30/06/2019
Dettes bancaires		92 000	- 92 000	
Intérêts courus et commissions dues		307	- 307	
Trésorerie et équivalents de trésorerie		17 264	- 1 930	15 334
Dettes bancaires nettes	(A)	75 043	- 90 377	- 15 334
Prêts non bancaires* et avances d'actionnaires		72 084	- 60 000	12 084
Obligations convertibles		26 599		26 599
Intérêts courus*, commissions et autres sommes dues		9 107	2 098	11 205
<i>Dont OCA</i>		1 511	564	2 075
<i>Dont Prêt TTC 1</i>		7 596	1 534	9 130
Dettes bancaires, obligataires et financières nettes	(C)	182 833	- 148 279	34 554
Valorisation du patrimoine immobilier	(D)	184 407	- 152 607	31 800
LTV (prêts non bancaires exclus)	(A)/(D)	40,69%		N/A
LTV (OCA et prêts non bancaires inclus)	(C)/(D)	99,15%		108,66%

* Le 30 août 2019, la Société a refinancé le prêt non bancaire subordonné d'un montant total de 21,5 M€ (se décomposant en 12,1 M€ de principal, et 9,4 M€ d'intérêts courus à cette date) par un prêt hypothécaire de même montant adossé à l'immeuble Magellan (cf. Annexes du présent document – Partie 5).

(c) Taux de vacance des immeubles au 31 mars 2019 et au 30 juin 2019

Le taux de vacance physique est de 39% au 31 mars 2019, en hausse de 12,4 points par rapport au 31 mars 2018 (26,6%), conséquence du départ du locataire Faurecia qui était le principal locataire de l'immeuble Magellan et de la cession des immeubles Think et Imagine. Le taux de vacance financière⁴ est de 33,8% au 31 mars 2019 (cf. page 6 du rapport de gestion inclus dans le Rapport Financier Annuel 2018/2019).

Au 30 juin 2019, l'immeuble Magellan est entièrement vacant et l'immeuble Newtime a été cédé. Ainsi, le taux de vacance physique et financière est de 100%.

(d) ANR au 31 mars 2019

⁴ Valeur locative de marché des espaces vacants / somme des loyers annualisés et de la valeur locative de marché des espaces vacants.

La méthodologie retenue par OFP pour le calcul de son ANR est cohérente avec ce que l'EPRA désigne par ANR « NN » (double net). Il ne s'agit pas d'un ANR « NNN » (triple net), car OFP ne réévalue pas ses dettes financières. En effet, une telle réévaluation pourrait paradoxalement conduire à une hausse de l'ANR alors que la continuité d'exploitation n'est pas assurée. Aussi, OFP estime qu'un ANR « NNN » ne reflèterait pas la réalité de sa situation financière et économique.

Comme indiqué dans le communiqué d'OFP diffusé le 30 avril 2019 reporté en Annexes – Partie 1 du présent document :

- La Société ayant opté pour l'enregistrement comptable de ses immeubles à leur juste valeur hors droits, l'Actif Net Réévalué de liquidation (soit la somme qui serait restituée aux actionnaires en cas de cessation immédiate de son activité et de cession de ses immeubles à leur juste valeur hors droits), correspond à ses capitaux propres consolidés (4.841 K€) minorés de la composante « capitaux propres » des obligations convertibles émises le 31 juillet 2015 (2.786 K€). L'ANR de liquidation s'élève ainsi à 2.055 K€ au 31 mars 2019.
- L'ANR de liquidation par action sur une base non diluée est obtenue en divisant l'ANR de liquidation par le nombre d'actions en circulation à la date d'établissement dudit ANR de liquidation, hors actions détenues pour compte propre, soit 19.810.619 actions au 31 mars 2019. Cet ANR de liquidation par action est de 0,10 € au 31 mars 2019.
- L'ANR de liquidation par action sur une base diluée est obtenue en divisant l'ANR de liquidation, retraité de l'incidence en fonds propres de la conversion des obligations convertibles émises par la société le 31 juillet 2015 (+20.969 K€) par le nombre d'actions potentiel à la date d'établissement dudit ANR de liquidation, hors actions détenues pour compte propre, soit 33.332.977 actions potentielles au 31 mars 2019. L'écart de 13.522.358 actions correspond au nombre d'actions qui seraient créées par la conversion des obligations convertibles émises par la société le 31 juillet 2015. Au 31 mars 2019, les obligations convertibles n'étant pas dans la monnaie, l'ANR dilué n'est pas pertinent.

OFP n'ayant plus de revenus locatifs depuis la cession de l'immeuble Newtime et le départ du dernier locataire de l'immeuble Magellan, son ANR de liquidation par action sur une base non diluée au 30 juin 2019 ne devrait pas être supérieur à 0,10 €. Les comptes d'OFP pour l'exercice clos au 30 juin 2019 devant être arrêtés et certifiés par les commissaires aux comptes courant octobre 2019, cet ANR ne sera disponible sur cette base qu'à partir de cette période.

4.4 Etat des litiges en cours et actualisation des facteurs de risques décrits dans le Rapport Financier Annuel pour l'exercice clos au 31 mars 2019

Litiges

S'agissant du litige avec la société Guy Dauphin Environnement (GDE) décrit en page 7 du rapport de gestion inclus dans le Rapport Financier Annuel 2018/2019, une audience a été fixée par le tribunal de Nanterre le 3 octobre 2019 au cours de laquelle GDE déposera de nouvelles conclusions auxquelles OFP sera invitée à répondre. Comme indiqué dans le rapport financier annuel précité, le jugement sur le fond devrait intervenir à un horizon estimé de 8 à 12 mois à compter de cette date.

Aucune provision n'a été constituée dans les comptes au titre de ce litige. En effet, OFP considère que la demande de GDE est infondée⁵.

En dehors de ce litige, il n'existe pas pour une période couvrant au moins les 12 derniers mois, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'OFP.

Facteurs de risques

Il n'existe pas de nouveaux facteurs de risques identifiés par rapport à ceux décrits dans le Rapport Financier Annuel 2018/2019 (description incluant les risques s'agissant du maintien du principe de continuité d'exploitation).

S'agissant de l'importance des relations avec le groupe TwentyTwo Real Estate, et notamment TTC I, affiliée à TwentyTwo Real Estate, détenant l'intégralité des emprunts non bancaires souscrits par la Société et la totalité des OCA émises par la Société, il est précisé que Monsieur Daniel Rigny a toujours veillé à s'abstenir aussi bien en qualité d'administrateur qu'en qualité d'actionnaire, dans le cadre de l'autorisation préalable par le conseil d'administration et dans le cadre de la ratification par l'assemblée générale des actionnaires de toute convention réglementée lorsqu'il était en situation possible de conflit d'intérêts (et en particulier en ce qui concerne de l'avenant n°5 au contrat de prêt non bancaire conclu avec la société TTC I⁶).

Il est rappelé que Monsieur Daniel Rigny est administrateur de la Société depuis le 31 juillet 2015. Il détient dix (10) actions de la Société. Il participe dans ce cadre aux assemblées d'OFP depuis le 7 juillet 2016. TTC I n'est pas actionnaire d'OFP.

4.5 Sortie du régime SIIC

L'Offre pourrait entraîner la sortie du régime SIIC dès lors qu'elle aboutirait à ce que la Société soit détenue à 60% ou plus par l'Initiateur. La sortie du régime SIIC prendrait effet au premier jour de l'exercice au cours duquel le seuil de détention de 60% de la Société par l'Initiateur sera atteint, soit potentiellement à partir du 1^{er} juillet 2019, date marquant l'ouverture de l'exercice 2019/2020, compte tenu de la clôture de l'exercice ouvert du 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019.

Les principales conséquences de la sortie du régime SIIC seraient les suivantes :

- Le régime d'exonération cesserait de s'appliquer à compter de la date de sortie ;
- Les déficits du secteur exonéré tomberaient en non-valeur ;
- La Société resterait tenue, le cas échéant, des obligations de distribution en report à la date de sortie du régime SIIC, sous réserve de disposer de capacités juridiques de distribution suffisantes.

⁵ GDE n'a pas respecté son devoir d'information précontractuel prévu par l'article 1112-1 du code civil et l'ordonnance du 10 février 2016, en omettant de signaler l'existence de procédures judiciaires significatives à son encontre.

⁶ Monsieur Daniel Rigny s'est abstenu lors du conseil d'administration en date du 21 septembre 2016 autorisant la signature par la Société de cet avenant, et s'est également abstenu lors de l'assemblée générale du 7 juillet 2017, s'agissant de la 4^{ème} résolution, proposant la ratification de cette convention réglementée. Il est en outre rappelé que la société First Growth Real Estate, mandatée par la direction de la Société en tant qu'expert financier indépendant, a analysé les termes et conditions de cet avenant, les a comparés à ceux d'un échantillon de transactions comparables et a conclu à leur conformité avec les conditions que le marché offre pour ce type de prêt.

Il est précisé que les conséquences spécifiques de sortie du régime SIIC prévues par l'article 208 C-IV du code général des impôts ne trouveraient pas à s'appliquer dès lors que la Société a opté pour le régime SIIC depuis plus de 10 ans.

En effet, l'article 208 C IV du CGI prévoit des pénalités lorsqu'une société qui a opté pour le régime SIIC quitte ce régime moins de 10 ans après la date d'effet de cette option.

Pour autant que l'Initiateur dépasse le seuil de 60% du capital et des droits de vote d'OFP, ces pénalités ne s'appliqueraient donc pas en l'espèce.

Le régime SIIC s'appliquerait normalement jusqu'à la clôture anticipée de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2019, au cours duquel l'immeuble Newtime a été cédé.

A compter de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2019, la Société relèverait de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. La cession éventuelle de l'actif Magellan relèverait donc de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

5. GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

5.1 Composition du conseil d'administration

A la date du présent document, le conseil d'administration d'OFP est ainsi composé :

- Monsieur Philippe Couturier, président⁷ ;
- REOF Holding, administrateur, représenté par Madame Claude Lutz ;
- Monsieur Daniel Rigny, administrateur⁸ ;
- Madame Julie Duvivier, administratrice ;
- Madame Muriel Aubry, administratrice (indépendante) ; et
- Monsieur Alexandre Gruca, administrateur (indépendant).

Il est précisé que :

- Selon les résolutions de nomination adoptées, les mandats d'administrateurs de Madame Julie Duvivier, de Madame Muriel Aubry et de Monsieur Alexandre Gruca arriveront à échéance lors de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes clos le 31 mars 2020. 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 2020 ;

⁷ Monsieur Philippe Couturier est également président de la société Scaprim et des filiales suivantes de Scaprim : Scaprim Asset Management et Scaprim Property Management. Il est en outre président du conseil de surveillance de Scaprim REIM. Une liste des membres du conseil d'administration et des mandats ou fonctions exercés par les administrateurs d'OFP dans d'autres sociétés figurent sur le site Internet de la Société dans l'onglet « Media » ou « Relations investisseurs - Information réglementée - Assemblées générales / Conseils d'administration - 2019 », à l'adresse suivante : <https://officiis-properties.fr>.

⁸ Monsieur Daniel Rigny est gérant de TTC I, principal créancier d'OFP. Il fait en outre partie du conseil de gérance de REOF Management et est gérant de TwentyTwo Group Holding S.à r.l. (Luxembourg). Une liste des membres du conseil d'administration et des mandats ou fonctions exercés par les administrateurs d'OFP dans d'autres sociétés figurent sur le site Internet de la Société dans l'onglet « Media » ou « Relations investisseurs - Information réglementée - Assemblées générales / Conseils d'administration - 2019 », à l'adresse suivante : <https://officiis-properties.fr>.

- Lors de l'assemblée générale d'OFP qui s'est tenue le 14 septembre 2018, les mandats d'administrateurs de Monsieur Philippe Couturier et de Monsieur 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 nommé 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 de la société REOF Holding, et directrice générale de Massena Partners 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 ;
- Le mandat de Monsieur Iosif Bakaleynik est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale des actionnaires en date du 28 juin 2019. Le 29 avril 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.

Une liste des membres du conseil d'administration et des mandats ou fonctions exercés par les administrateurs d'OFP dans d'autres sociétés figurent sur le site Internet de la Société dans l'onglet « Media » ou « Relations investisseurs - Information réglementée - Assemblées générales / Conseils d'administration - 2019 », à l'adresse suivante : <https://officiis-properties.fr>.

5.2 Présidence

Monsieur Philippe Couturier est président de la Société et n'a perçu, au cours de l'exercice clos au 31 mars 2019, aucune rémunération de la Société au titre de son mandat, ni aucune rémunération des sociétés contrôlant OFP ou contrôlées par OFP. Il ne bénéficie pas d'un mécanisme de rémunération pluriannuelle de long terme.

Il est rappelé à toutes fins utiles qu'au titre de l'exercice clos au 31 mars 2019, le montant total versé par OFP et ses filiales aux sociétés du groupe Scaprim s'élève à 2.800,9 K€.

Ces montants sont répartis de la manière suivante :

- 1.685,3 K€ au titre des conventions de gestion des actifs immobiliers conclues par OFP avec la société Scaprim Asset Management ;
- 322,4 K€ au titre de la convention de gestion locative et technique des immeubles conclue par OFP avec la société Scaprim Property Management ;

- 610 K€ HT au titre de la convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative conclue par OFP avec la société Scaprim REIM ;
- 183,2 K€ au titre des conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée conclues par OFP avec la société Scaprim Project Management.

Les conventions de délégations confiées à Scaprim Asset Management, Scaprim Property Management et Scaprim Project Management sont des conventions courantes conclues à des conditions normales. Ces conventions ont été communiquées aux commissaires aux comptes.

La signature de la convention conclue avec Scaprim REIM a été autorisée en tant que convention réglementée par le conseil d'administration d'OFP en date du 23 mars 2017, Monsieur Philippe Couturier, administrateur d'OFP et également président du conseil de surveillance de Scaprim REIM s'étant abstenu.

La signature de cette convention a été ratifiée par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 7 juillet 2017 (6^{ème} résolution), Monsieur Philippe Couturier et Monsieur Pierre Essig (directeur général d'OFP et également président de Scaprim REIM), actionnaires d'OFP, n'ayant pas pris part au vote.

5.3 Direction générale

Monsieur Pierre Essig est directeur général de la Société. Il n'a reçu, au cours de l'exercice clos au 31 mars 2019, aucune rémunération de la Société au titre de son mandat, étant rémunéré depuis le 1^{er} mai 2017 par la société Scaprim REIM avec laquelle OFP a signé une convention de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative (cf. page 21 du Rapport Financier Annuel 2018/2019, ainsi que page 21 du rapport sur le gouvernement de l'entreprise inclus dans le Rapport Financier Annuel 2018/2019).

Il est précisé par ailleurs que Monsieur Pierre Essig :

- N'a perçu aucune rémunération au titre de ses mandats au sein des sociétés filiales de la Société ;
- N'exerce aucun mandat au sein des sociétés qui contrôlent la Société ; et
- Ne bénéficie pas d'un mécanisme de rémunération pluriannuelle de long terme.

6. ASSEMBLEE GENERALE EN DATE DU 28 JUIN 2019

Le procès-verbal de l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 28 juin 2019 et le compte rendu de cette assemblée comprenant le résultat des votes sur les projets de résolutions présentées, sont reportés en Annexes – Parties 6 et 7 du présent document.

Ils sont également disponibles en version électronique sur le site Internet de la Société dans l'onglet « Media » ou « Relations investisseurs - Information réglementée - Assemblées générales / Conseils d'administration - 2019 », via les liens suivants :

- Compte rendu de l'AGM du 28 juin 2019 (<https://officiis-properties.fr/wp-content/uploads/2019/06/190628-OFP-Communiqué-de-presse-Compte-rendu-AG-28-juin-2018-v1.pdf>)
- Procès-verbal de l'AGM du 28 juin 2019 (<https://officiis-properties.fr/wp-content/uploads/2019/07/190628-OFP-AGM-PV-Signé.pdf>)

7. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

A la date du présent document, le capital social d'OFP s'élève à 30.621.698,80 € et est divisé en 19.884.220 Actions, d'une valeur nominale de 1,54 € chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

7.1 Répartition du capital et des droits de vote théoriques sur une base non diluée

A la date du présent document, et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote théoriques d'OFP entre les actionnaires détenant plus de 2% du capital et des droits de vote est la suivante :

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	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%

Comme indiqué en section 1 ci-dessus, il est précisé que la société 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 ainsi détenue par TTC I d'une durée de cinq ans est exerçable uniquement par un tiers du choix de TTC I (cf. publication D&I AMF n°215C1195 en date du 6 août 2015).

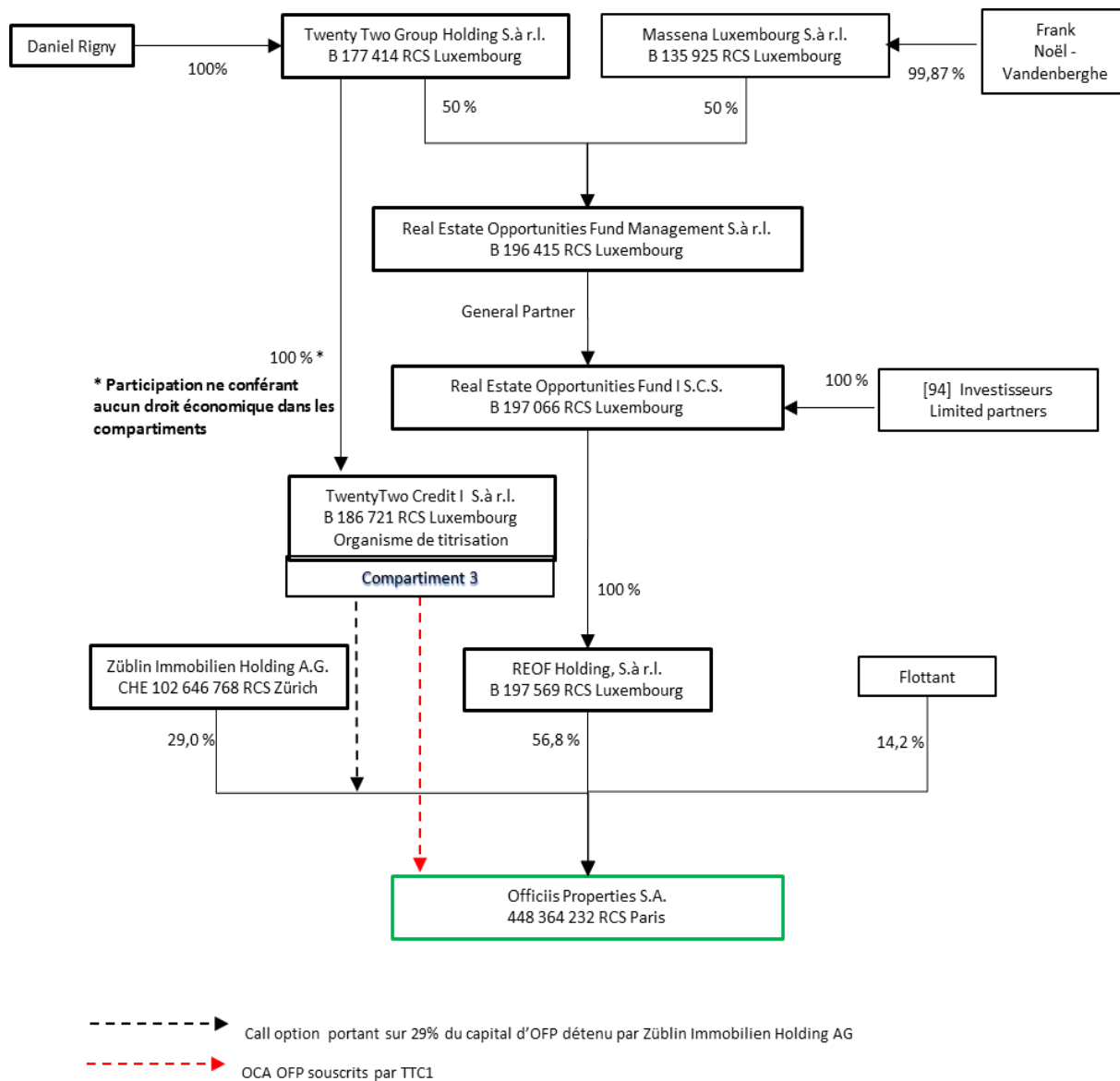
7.2 Répartition du capital et des droits de vote théoriques sur une base non diluée

A la date du présent document, si les 13.522.358 OCA en circulation 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	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%

7.3 Organigramme – Chaîne de détention OFP

L'organigramme ci-après présente la chaîne de détention du capital et des droits de vote d'OFP.



**8. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION
RELATIVE A OFP**

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 5 septembre 2019 auprès de l'AMF et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'instruction n°2006-07 de l'AMF, dans le cadre de l'offre publique de retrait initiée par REOF Holding, visant les actions et les obligations convertibles en actions d'Officiis Properties. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Fait à Paris, le 5 septembre 2019
Monsieur Pierre Essig
Directeur général
Officiis Properties

PARTIE 1

COMMUNIQUE DU 30 AVRIL 2019

Communiqué de presse

Paris, 30 avril 2019

Résultat net consolidé 2018/2019 : -48,6 M€

OPR de REOF Holding suivie éventuellement d'un retrait obligatoire, sous réserve de la cession de Newtime.

M€	31.03.2019	31.03.2018	Var. (%)
Loyers nets	1,7	7,3	-76,7%
Ajustement de valeur des immeubles	-21,8	43,6	-150,0%
Résultat net consolidé	-48,6	25,1	-293,6%
M€	31.03.2019	31.03.2018	Var. (%)
Valeur du patrimoine (hors droits)	184,4	347,2	-46,9%
Capitaux propres	4,8	52,4	-90,8%
Endettement global net	182,8	298,1	-38,7%
Ratio d'endettement Global ¹	99,2%	85,9%	+15,5%
ANR de liquidation par action (dilué) ¹	0,77 €	2,20 €	-65,0%
ANR de liquidation par action (non dilué)	0,10 €	2,50 €	-96,0%

Le conseil d'administration d'Officiis Properties s'est réuni ce jour et a arrêté les comptes consolidés annuels en cours d'audit de la société pour la période du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019.

Compte tenu du montant des dettes accumulées par la Société et de la cession annoncée de son principal actif, la direction et le conseil d'administration ont examiné l'application du maintien du principe de continuité d'exploitation.

Au 31 mars 2019, le groupe disposant d'une trésorerie de 17,3 M€, 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.

¹ Cf Glossaire ci-après

Baisse des revenus locatifs

Les loyers bruts enregistrés pendant l'exercice 2018/2019, s'élèvent à 4,6 M€ au 31 mars 2019 contre 9,3 M€ pour l'exercice précédent. Cette baisse d'environ 50% résulte d'une part des cessions des immeubles Salengro (décembre 2017)², Think et Imagine (octobre 2018)², et d'autre part au départ du locataire Faurecia² fin novembre 2018.

Pour mémoire, un nouveau bail sur l'immeuble Newtime portant sur environ 905 m² et 0,4 M€ de loyers bruts annuels avait été signé au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019².

En date du 14 février 2019, Officiis Properties et National Instruments, dernier locataire de l'immeuble Magellan ont conclu un avenant de résiliation amiable du bail commercial les liant qui sera effective le 1^{er} juin 2019.

Au 31 mars 2019, le taux d'occupation financière des immeubles détenus par Officiis Properties et ses filiales s'élève à 66,2%.

Valeur du patrimoine en baisse

Au 31 mars 2019, sur la base de l'expertise indépendante effectuée par la société JLL, la valeur locative de marché de la totalité du patrimoine ressort à 11,4 M€, pour une valeur droits inclus de 189,5 M€, soit un rendement de 6,0%. La valeur hors droits est estimée à 184,4 M€, en baisse de 21,2 M€ par rapport au 31 mars 2018 à périmètre comparable (hors immeubles Think et Imagine).

Cette baisse de valeur de -10,3%, en grande partie actée au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019, vient de l'immeuble Newtime dont la valeur dans les comptes au 31 mars 2019 correspond à son prix de cession net de 152,6 M€ alors qu'elle était de 174,6 M€ à la clôture de l'exercice précédent (cf. ci-dessous).

Cession attendue de l'immeuble Newtime le 15 mai 2019

Les conditions suspensives de la promesse de vente de l'immeuble Newtime signée le 6 février 2019 ont été levées. La cession de cet immeuble devrait intervenir le 15 mai 2019. 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, le montant net qui sera perçu par le groupe sera de 152,6 M€.

Conséquences des ventes des immeuble sur la structure financière du Groupe

Pour rappel, consécutivement aux cessions des immeubles Think et Imagine en date du 26 octobre 2018, le groupe avait employé une partie des produits de cession au remboursement d'une partie des emprunts hypothécaires souscrits auprès de la banque Helaba.

Officiis Properties avait procédé au remboursement intégral de sa dette hypothécaire qui s'élevait à 53,1 M€ et Officiis Properties Paris Ouest 1 avait remboursé 115 % du montant de la dette adossé au financement de l'immeuble Think soit 23,3 M€. A la suite de ces remboursements partiels, le solde résiduel de la dette hypothécaire du groupe s'élevait à 56,4 M€.

² Cf communiqués de presse du 21/12/2017, du 29/10/2018 et du 29/11/2018

En date du 20 décembre 2018, Officiis Properties Paris Ouest 1 a conclu avec la banque Helaba un refinancement hypothécaire de l'immeuble Newtime pour un montant de 92 M€ et le groupe a effectué un remboursement partiel à hauteur de 90,7 M€ du prêt non-bancaire subordonné consenti par la société TwentyTwo Credit 1 S.à.r.l.³

Au 31 mars 2019, le montant restant dû par Officiis Properties au titre de cette dette non-bancaire subordonnée s'élève à 79,7 M€.

Le produit net de la cession de l'immeuble Newtime, prévue le 15 mai 2019 (152,6 M€) sera affecté au remboursement total de l'emprunt hypothécaire Helaba à hauteur de 92 M€ et au remboursement partiel de l'emprunt non bancaire subordonné à hauteur de 60 M€.

Hausse du Ratio d'Endettement Global, baisse de l'Actif Net Réévalué

En janvier 2019, avec l'aide d'une banque conseil de renom, la Société a lancé une consultation auprès d'une quinzaine de sociétés de financement dans le but de refinancer son prêt non-bancaire subordonné. A l'issue de cette consultation, seule 2 offres indicatives ont été reçues et n'ont pas été retenues, car leurs impacts financiers auraient été négatif par rapport à la situation existante.

Au 31 mars 2019, les dettes financières s'élèvent globalement à 199,8 M€ (intérêts courus et/ou capitalisés inclus), dont 92,3 M€ de dettes hypothécaires⁴.

L'endettement hypothécaire au 31 mars 2019 (principal et intérêts courus), net de la trésorerie et des réserves de trésorerie (17,3 M€), représente 40,7% de la valeur hors droits du patrimoine de la société (184,4 M€). Il était de 34,6% au 31 mars 2018.

Le Ratio d'Endettement Global (prêts hypothécaires, prêts non-bancaires, obligation convertible et intérêts courus et/ou capitalisés y afférents nets de la trésorerie et des réserves de trésorerie)³ est en hausse et est très élevé : il représente 99,2% de la valeur hors droits du patrimoine de la société au 31 mars 2019. Il était de 85,9% au 31 mars 2018.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 4,8 M€ au 31 mars 2019 contre 52,4 M€ au 31 mars 2018 (-91%).

Les capitaux propres sociaux s'élève à -0,6 M€ et sont inférieurs à la moitié du capital social.

L'actif net réévalué de liquidation⁵ par action sur une base non diluée³ est de 0,10 € (2,50 € au 31 mars 2018). Sur une base diluée, il est de 0,77 €.

Perspectives

Sur le plan opérationnel, suite au départ de Faurecia, principal locataire de l'immeuble Magellan, la société a entrepris des travaux de rénovation sur cet actif immobilier. Ces travaux devraient avoir un coût de 10 M€ HT et s'achèveront en décembre 2019.

Sur le plan organisationnel, sous réserve de la cession effective de l'immeuble Newtime, il sera proposé à la prochaine assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société (i) de simplifier la structure du groupe en lui faisant absorber ses 2 filiales et (ii) de modifier la date de clôture annuelle des comptes de la Société qui serait désormais le 30 juin de chaque année, avec un 1^{er} exercice de 3 mois clos au 30 juin 2019.

³ Cf Communiqué de presse du 21/12/2018

⁴ Dans les comptes IFRS, le montant des dettes financières ressort à 196,9 M€ dont 0,5 M€ de dépôt de garantie des locataires, et 91,5 M€ de dettes hypothécaires en raison du reclassement de la composante « capitaux propres » de l'obligation convertible (2,8 M€), l'étalement des frais d'émission d'emprunts (0,8 M€) et l'ajustement de valeur des swaps de taux (0,1 M€)

⁵ Cf. glossaire ci-après.

En date du 26 avril 2019, la société REOF Holding S.à r.l, actionnaire majoritaire de la Société, l'a informée, qu'une fois la cession de l'immeuble Newtime réalisée, conformément à ses engagements, elle mettrait en œuvre une offre publique de retrait au sens de l'article 236-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, visant la totalité des actions de la Société qu'elle ne détient pas ainsi que les obligations convertibles en actions de la Société aux conditions suivantes :

- Prix par action de la Société : 1,20 €
- Prix par obligation convertible en actions de la Société : 2,05 €

REOF Holding S.à r.l. a également indiqué que cette offre publique de retrait pourrait être suivie d'un retrait obligatoire si à son issue elle détient un nombre suffisant d'actions de la Société et/ou de titres donnant accès à son capital, lui permettant selon la réglementation alors applicable, de mettre en œuvre ce retrait obligatoire.

La société a désigné, en date du 29 mars 2019, le cabinet DK Expertises et Conseil, représenté par MM. Didier Kling et Teddy Guerineau, en tant qu'expert indépendant appelé à se prononcer sur le caractère équitable des conditions financières de l'offre susvisée (y compris dans le cadre de la mise en œuvre éventuelle d'un retrait obligatoire).

Sur le plan financier, la société a lancé une consultation auprès de plusieurs établissements bancaires en vue de la souscription d'un nouvel emprunt hypothécaire adossé à l'immeuble Magellan qui permettrait de poursuivre le remboursement partiel du prêt non-bancaire.

Comme indiqué ci-avant, le groupe disposant d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances dans les 12 prochains mois, soit jusqu'au 31 mars 2020, les comptes de l'exercice clos ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation.

Toutefois, au-delà de cette date, la Société estime qu'elle pourrait ne pas avoir les moyens de rembourser dans sa totalité le prêt non-bancaire subordonné et l'obligation convertible en actions de la Société qui viennent à échéance le 31 juillet 2020. Au 31 mars 2019, le prêt non-bancaire subordonné s'élève à 79,9 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.

Calendrier

La cotation du titre Officiis Properties reprendra à compter du 3 mai 2019

L'assemblée générale des actionnaires se tiendra le 28 juin 2019. Un avis de réunion valant convocation, ainsi que la documentation réglementaire à l'attention des actionnaires seront publiés dans les délais légaux.

Chiffres clés pour l'exercice 2018/2019 (Consolidés IFRS)

<i>En M€</i>	31.03.2019	31.03.2018	Var. (%)
<u>Compte de résultat</u>			
Revenus locatifs net	1,7	7,3	-77%
Frais de fonctionnement	(3,0)	(2,5)	+20%
Résultat de cession des immeubles de placement	0,0	1,6	-100%
Ajustement des immeubles de placement	(21,8)	43,6	-150%
Résultat opérationnel net	(23,0)	50,1	-146%
Produits de trésorerie	0,0	0,0	
Résultat net sur passifs financiers à la juste valeur par le biais de l'état du résultat	0,0	0,0	
Intérêts et charges assimilées	(25,6)	(25,0)	+2%
Résultat net consolidé	(48,6)	25,1	-294%
Résultat net consolidé part du groupe	(48,6)	25,1	-294%
 <i>En M€</i>	 31.03.2019	 31.03.2018	 Var. (%)
<u>Bilan</u>			
Immeubles de placement	31,8	31,0	+3%
Actifs disponibles à la vente	152,6	316,2	-52%
Autres actifs	20,4	18,3	+11%
- dont trésorerie et réserves de trésorerie	17,3	11,7	+48%
Total Actif	204,8	365,5	-44%
 Total capitaux propres	4,8	52,4	-91%
Passifs non-courants	98,4	191,2	-49%
- dont dettes financières	97,6	189,3	-48%
Passifs courants	101,5	121,8	-17%
- dont dettes financières	99,3	117,6	-16%
Total Passif	204,8	365,5	-44%
 <u>Chiffres clés par action</u>	 31.03.2019	 31.03.2018	 Var. (%)
ANR de liquidation (dilué) ⁶	0,77 €	2,20 €	-65%
Cash-flow d'exploitation (dilué) ⁴	(0,68) €	(0,57) €	+19%
ANR de liquidation (non dilué) ⁴	0,10 €	2,50 €	-96%
Cash-flow d'exploitation (non dilué) ⁴	(1,14) €	(1,00) €	+14%

⁶ Cf. Glossaire ci-après.

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties

52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 83 92 33 86, pierre.essig@officiis-properties.com

Pour plus d'informations, et pour nous contacter, visitez le site web de la Société :
<https://officiis-properties.com>

A propos d'Officiis Properties

Officiis Properties est une société foncière cotée ayant opté pour le statut SIIC, qui investit dans l'immobilier de bureaux. Son patrimoine immobilier est constitué de 2 immeubles de bureaux situés en région parisienne.

Les actions d'Officiis Properties sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris – ISIN : FR0010298901 sous le nom d'Officiis Propertie – Mnémonique OFP

Glossaire

Taux de vacance financière

Le taux de vacance financière est obtenu en divisant les surfaces vacantes multipliées par la valeur locative de marché de ces surfaces telle que déterminée par l'évaluateur indépendant par la somme des surfaces vacantes multipliées par la valeur locative de marché de ces surfaces telle que déterminée par l'évaluateur indépendant et des surfaces occupées à leur loyer contractuellement déterminé par les baux. Consécutivement aux cessions des immeubles Think et Imagine et au départ du locataire Faurecia, la vacance financière s'établit à 33,8% à la date du présent communiqué.

ANR de liquidation

La société ayant opté pour l'enregistrement comptable de ses immeubles à leur juste valeur hors droits, l'Actif Net Réévalué de liquidation (i.e. la somme qui serait restituée aux actionnaires en cas de cessation immédiate de son activité et de cession de ses immeubles à leur juste valeur hors droits), correspond à ses capitaux propres consolidés (4.841 K€) minorés de la composante « capitaux propres » des obligations convertibles émises le 31 juillet 2015 (2.786 K€). L'ANR de liquidation s'élève ainsi à 2.055 K€ au 31 mars 2019.

ANR de liquidation par action

L'ANR de liquidation par action sur une base non diluée est obtenue en divisant l'ANR de liquidation par le nombre d'actions en circulation à la date d'établissement dudit ANR de liquidation, hors actions détenues pour compte propre, soit 19.810.619 actions au 31 mars 2019.

L'ANR de liquidation par action sur une base diluée est obtenue en divisant l'ANR de liquidation, retraité de l'incidence en fonds propres de la conversion des obligations convertibles émises par la société le 31 juillet 2015 (+20.969 K€) par le nombre d'actions potentiel à la date d'établissement dudit ANR de liquidation, hors actions détenues pour compte propre, soit 33.332.977 actions potentielles au 31 mars 2019. L'écart de 13.522.358 actions correspond au nombre d'actions qui seraient créées par la conversion des obligations convertibles émises par la société le 31 juillet 2015.

Cash-flow d'exploitation

Le cash-flow d'exploitation est défini comme étant le résultat net consolidé (-48.573 K€), retraité de la variation de la juste valeur des actifs (21.807 K€), de l'incidence des cessions d'immeubles (-64 K€), des frais d'émission d'emprunts (1.570 K€), de la réévaluation des instruments financiers isolés (2.944 K€) et de celle de l'actualisation des dépôts de garantie des locataires (-197 K€). Les intérêts capitalisés (emprunts non-bancaires, obligations convertibles) ne sont pas retraités pour le calcul du cash-flow d'exploitation car la sortie de cash est différée, mais reste due. Le cash-flow d'exploitation est de – 22.513 K€ au 31 mars 2019.

Cash-flow d'exploitation par action

Le cash-flow d'exploitation par action non dilué est établi sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation pendant la période considérée (hors actions détenues pour compte propre), soit 19.831.284 actions pour la période du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019.

Le cash-flow d'exploitation par action dilué est établi sur la base du nombre moyen pondéré d'actions potentielles (cf. définition ci-avant de l'ANR de liquidation par action) pendant la période considérée (hors actions détenues pour compte propre), soit 33.353.642 actions pour la période du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019.

Ratio d'Endettement Global

Le Ratio d'Endettement Global compare la somme de :

▪ Dettes bancaires (principal)	92.000 K€
▪ Prêts non-bancaires et avances d'actionnaires (principal)	72.084 K€
▪ Obligations convertibles	26.599 K€
▪ Intérêts courus et commissions dues	9.410 K€
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-17.264 K€
<i>Total endettement global net</i>	<i>182.833 K€</i>

à :

▪ Valeur hors droits du patrimoine immobilier	184.407 K€
---	------------

Ratio : 99,2%

PARTIE 2

COMMUNIQUE DU 15 MAI 2019

Communiqué de presse

Paris, 15 mai 2019

Cession de l'immeuble Newtime

Officiis Properties informe ses actionnaires que conformément aux informations mentionnées dans son communiqué de presse du 30 avril 2019, sa filiale Officiis Properties Paris Ouest 1 a cédé ce jour l'immeuble Newtime à un véhicule géré par Primonial REIM pour un prix net vendeur de 160,1 M€. Après prise en compte du rachat des franchises de loyers (3 M€), de l'immobilisation d'une garantie locative de 2,6 M€, des frais et honoraires afférents à cette transaction (2,3 M€), le produit net perçu par la société s'élève à 152,2 M€.

En conséquence de cette cession, Officiis Properties Paris Ouest 1 a remboursé la totalité du prêt hypothécaire qui lui avait été octroyé par la banque Helaba et a débouclé ses swaps de couverture de taux pour un montant global de 93 M€. Le solde net de 59,2 M€ ainsi qu'une partie de la trésorerie disponible de la société seront affectés à un remboursement partiel de 60 M€ de l'emprunt non-bancaire subordonné de la société.

Il est rappelé que suite à cette cession et en application de l'article 236-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), la société REOF Holding S.à r.l., actionnaire majoritaire d'Officiis Properties, a indiqué qu'elle mettrait en œuvre une offre publique de retrait visant la totalité des actions qu'elle ne détient pas ainsi que les obligations convertibles en actions de la société aux conditions suivantes :

- Prix par action de la Société : 1,20 €
- Prix par obligation convertible en actions de la Société : 2,05 €

REOF Holding S.à r.l. a également indiqué que cette offre publique de retrait pourrait être suivie d'un retrait obligatoire si à son issue elle détient un nombre suffisant d'actions de la Société et/ou de titres donnant accès à son capital, lui permettant selon la réglementation alors applicable, de mettre en œuvre ce retrait obligatoire.

La société a désigné, en date du 29 mars 2019, le cabinet DK Expertises et Conseil, représenté par MM. Didier Kling et Teddy Guerineau, en tant qu'expert indépendant appelé à se prononcer sur le caractère équitable des conditions financières de l'offre susvisée (y compris dans le cadre de la mise en œuvre éventuelle d'un retrait obligatoire).

Officiis Properties a été conseillée par CBRE, Rothschild & Co, Scaprim Asset Management, l'étude notariale Lasaygues, Allen & Overy, et Lacourte Raquin Tatar.

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties

52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 83 92 33 86,

Pour plus d'informations, et pour nous contacter, visitez le site web de la Société :
<https://officiis-properties.com>

A propos d'Officiis Properties

Officiis Properties est une société foncière cotée ayant opté pour le statut SIIC, qui investit dans l'immobilier de bureaux. Son patrimoine immobilier est constitué d'un immeuble de bureaux situé en région parisienne.

Les actions d'Officiis Properties sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris, sous le nom d'Officiis Propertie – ISIN : FR0010298901 - Mnémonique OFP

PARTIE 3

COMMUNIQUE DU 6 JUIN 2019

COMMUNIQUE RELATIF AU DEPOT DU PROJET DE NOTE ETABLI PAR LA SOCIETE



EN REPONSE AU PROJET D'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT VISANT LES ACTIONS ET LES OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS DE LA SOCIETE OFFICIIS PROPERTIES

**INITIEE PAR
REOF HOLDING S.À R.L.**

Le présent communiqué a été établi par Officiis Properties et est diffusé en application des dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »).

Le projet d'Offre et le projet de note en réponse restent soumis à l'examen de l'AMF.

Avis Important

En application des articles 231-19 et 261-1, I 1° et 5°, et II, et suivants du règlement général de l'AMF, le rapport du cabinet DK Expertises et Conseil, agissant en qualité d'expert indépendant, est inclus dans son intégralité dans le projet de note en réponse.

Le projet de note en réponse, qui a été déposé auprès de l'AMF le 6 juin 2019, est disponible sur les sites Internet d'OFP (<https://officiis-properties.fr/>) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être obtenu sans frais auprès de :

Officiis Properties
52 B, rue de la Bienfaisance
75008 Paris, France

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables d'OFP, seront mises à la disposition du public dans les mêmes conditions, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre.

Un communiqué financier sera diffusé, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

1. RAPPEL DES CONDITIONS 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 OFP 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** ») (l'« **Offre** »). 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 Franck Noël Vandenberghe. Massena Partners S.A., filiale indirecte de Massena Luxembourg S.A., agit en qualité d'*investment manager* de la société REOF I.

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** »), en application des dispositions des articles L. 433-4 II et III du code monétaire et financier et de celles 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, 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 Société.¹

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

¹

Pourcentage calculé sur la base des informations au 30 avril 2019 publiées par la Société sur son site Internet le 3 mai 2019, soit un capital composé de 19.884.220 Actions représentant autant de droits de vote, en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 I du règlement général de l'AMF.

émises par OFP le 31 juillet 2015 (la « **Date d'Emission** »), qui peuvent être converties en 13.522.358 Actions nouvelles.

Le projet d'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 dépôt du projet d'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 dépôt du projet d'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 dépôt du projet d'Offre.

Il est précisé que :

- Les administrateurs de la Société, personnes physiques, détenant au total 60 Actions, ont fait connaître 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).

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun titre de capital 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.

2. CONTEXTE DE L'OFFRE

2.1 Opérations précédentes

A la date du projet de note en réponse, 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€). Les Cessions de l'Immeuble Imagine et 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.

Le 6 février 2019, à l'issue d'un processus d'appel d'offres, OPPO 1 a signé avec un investisseur institutionnel français une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble Newtime (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

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 sera soumise à l'assemblée générale mixte des actionnaires d'OFP convoquée pour le 28 juin 2019.

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.

Par ailleurs, comme indiqué dans le 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 de son 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 est de 21,1 M€ à la date de dépôt du projet d'Offre.

2.2 Composition du conseil d'administration

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.

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, a été désignée en qualité de représentant permanent de REOF Holding.

A la date du projet de note en réponse, le conseil d'administration d'OFP est composé de :

- Monsieur Philippe Couturier, président ;
- REOF Holding, administrateur, représentée par Madame Claude Lutz ;
- Monsieur Daniel Rigny, administrateur ;
- Madame Julie Duvivier, administratrice ;
- Dr. Iosif Bakaleynik, administrateur ;

- Madame Muriel Aubry, administratrice (indépendante) ; et
- Monsieur Alexandre Gruca, administrateur (indépendant).

3. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OFP

Le 30 avril 2019, le conseil d'administration d'OFP réuni pour arrêter les comptes consolidés annuels en cours d'audit de la Société pour la période du 1er avril 2018 au 31 mars 2019 a pris acte des caractéristiques du projet d'Offre visant les Actions et les OCA telles qu'elles lui ont été notifiées par REOF Holding. OFP les a rendues publiques dans le communiqué publié le 30 avril 2019 faisant état de son résultat net consolidé.

Conformément aux dispositions de l'article 261-1 I 1° et 5°, et II du règlement général de l'AMF, le conseil d'administration d'OFP a confirmé la nomination du cabinet DK Expertises et Conseil représenté par Messieurs Didier Kling et Teddy Guerineau, en qualité d'expert indépendant, aux fins de rendre un rapport sur l'équité des conditions financières de l'Offre et celles de l'éventuel retrait obligatoire qui pourrait être mis en œuvre à la suite de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, les membres du conseil d'administration d'OFP se sont réunis à nouveau le 4 juin 2019, sur convocation faite conformément aux statuts de la Société, afin de prendre connaissance du rapport d'expertise indépendante établi par le cabinet DK Expertises et Conseil et d'examiner le projet d'Offre.

Le conseil d'administration a été également invité à décider du traitement des Actions auto-détenues au regard de l'Offre (cf. ci-après et section 5 ci-dessous).

Avis motivé du conseil d'administration d'OFP sur le projet d'Offre

L'an deux mille dix-neuf, le 4 juin à 15h00 heures, les administrateurs de la société OFFICIIS PROPERTIES se sont réunis en conseil d'administration (ci-après dénommé le « **Conseil** ») au siège social de la Société.

ETAIENT PRESENTS ET ONT EMARGE LE REGISTRE DE PRESENCE :

- Monsieur Philippe COUTURIER, président et administrateur,
- Madame Julie DUVIVIER, administrateur,
- Madame Muriel AUBRY, administrateur.

ETAIENT PRESENTS PAR VIDEO-CONFERENCE :

- REOF Holding, administrateur représenté par Madame Claude LUTZ,
- Monsieur Daniel RIGNY, administrateur,
- Monsieur Alexandre GRUCA, administrateur,
- Monsieur Iosif BAKALEYNIK, administrateur.

Le Conseil, réunissant la présence de la moitié au moins des administrateurs a pu valablement délibérer.

La délibération du Conseil concernant l'avis motivé est reproduite ci-après.

Avis motivé du conseil d'administration sur le projet d'Offre

Monsieur le président rappelle « que dans sa séance du 1er février 2019 durant laquelle le Conseil avait approuvé les termes et conditions de la promesse synallagmatique [de vente] le Conseil avait également décidé de créer un comité ad hoc composé des 2 administrateurs indépendants, Madame Muriel AUBRY et Monsieur Alexandre GRUCA, pour (i) faire une recommandation au Conseil sur le choix de l'Expert Indépendant, puis (ii) pour assurer la supervision de la mission de l'Expert Indépendant (le « **Comité Ad Hoc** »).

Sur recommandation du Comité Ad Hoc qui avait mené un appel d'offres restreint, et dans la perspective de la réalisation de la vente de l'immeuble Newtime, le Conseil, dans sa séance du 29 mars 2019 a nommé le cabinet DK Expertises et Conseil, représenté par Messieurs Didier Kling et Teddy Guerineau, en qualité d'expert indépendant (l'« **Expert Indépendant** »), afin que ce dernier puisse débiter ses travaux.

[..]

Monsieur le président demande à l'Expert Indépendant de bien vouloir présenter ses travaux finalisés ainsi que les principaux points et conclusions de son rapport au Conseil.

Messieurs Didier Kling et Teddy Guerineau présentent leurs travaux dont il ressort :

- que le prix de rachat proposé pour les actions de la Société dans le cadre de l'Offre extériorise des primes très significatives sur l'ensemble des méthodes et références considérées à titre principal ou à titre secondaire ;
- qu'en particulier, au regard de la valorisation des actions de la Société selon la méthode de l'ANR Triple Net EPRA, qui constitue une référence dans l'appréciation des offres sur les sociétés foncières, le prix de rachat proposé pour les actions de la Société dans le cadre de l'Offre fait ressortir une prime comprise entre 650% et 725% sur le niveau de cet agrégat à la date du 31 mars 2019 ;
- qu'en conséquence, l'appréciation des primes sur la base de l'ANR Triple Net EPRA au 31 mars 2019 apparaît favorable aux actionnaires d'autant plus que le niveau dudit ANR est appelé à diminuer régulièrement dans le temps ;
- que le prix de rachat proposé pour les OCA dans le cadre de l'Offre fait apparaître une prime comprise entre +4,6% et +6,1% par rapport à la valeur théorique desdites OCA et de 71% par rapport à leur valeur de conversion dans le cadre de l'Offre ;
- que selon l'analyse menée, il n'existe pas d'accord connexe à l'Offre susceptible de remettre en cause l'égalité de traitement entre les actionnaires.

Messieurs Didier Kling et Teddy Guerineau indiquent que sur ces bases, l'Expert Indépendant est d'avis :

- que prix de rachat proposé pour les actions de la Société dans le cadre de l'Offre de 1,20 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires ;
- que le prix de rachat proposé pour les OCA dans le cadre de l'Offre de 2,05€ est équitable d'un point de vue financier pour les détenteurs desdites OCA.

Il précise que cet avis s'applique dans le cadre de l'offre publique de retrait ainsi qu'en cas de mise en œuvre d'un retrait obligatoire.

Monsieur le président remercie Messieurs Didier Kling et Teddy Guerineau pour leur présentation. Il rappelle que, conformément à la recommandation de l'AMF n°2006-15 relative à l'expertise indépendante dans le cadre d'opérations financières, les travaux du cabinet DK Expertises et Conseil, ont été menés sous la supervision du Comité Ad Hoc.

Le Président donne la parole à Madame Muriel AUBRY et Monsieur Alexandre GRUCA afin qu'ils présentent, au nom du Comité Ad Hoc, leurs observations.

Madame Muriel AUBRY et Monsieur Alexandre GRUCA indiquent au Conseil que le Comité Ad Hoc s'est réuni les 20, 24 et 28 mai 2019, en présence de l'Expert Indépendant, afin de suivre les travaux de ce dernier. Ils indiquent qu'au vu des travaux menés et du rapport de l'Expert Indépendant, le Comité Ad Hoc considère unanimement que les conditions financières de l'Offre sur les actions de la Société et les OCA sont équitables pour les actionnaires et pour les porteurs d'OCA et que l'Offre est conforme aux intérêts de la Société ainsi qu'à ceux des actionnaires et des porteurs d'OCA, et en conséquence, recommande au Conseil de rendre un avis favorable sur ce projet d'Offre.

Le Président remercie Madame Muriel AUBRY et Monsieur Alexandre GRUCA.

Le Conseil prend acte des conclusions de l'Expert Indépendant et de la recommandation du Comité Ad Hoc.

Monsieur le président rappelle que, conformément aux dispositions de l'article 231-19-4° du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration doit émettre un avis motivé sur l'intérêt de l'Offre.

Une discussion sur le projet d'Offre s'instaure entre les membres du Conseil d'administration. Après en avoir délibéré, tous les administrateurs présents à l'exception de Madame Claude Lutz, représentant permanent de REOF Holding S.à r.l. (« REOF »), qui ne participe pas au vote, prennent acte, notamment :

- que le projet d'Offre intervient postérieurement à la Cession du Campus Ecosphère, par la Société et sa filiale OPPO détenue à 100%, et qu'en conséquence l'activité opérationnelle de la Société ne se poursuivrait qu'au travers de l'exploitation de l'immeuble Magellan, dont la rénovation devrait durer toute l'année 2019, justifiant une proposition de sortie aux actionnaires de la Société et aux porteurs d'OCA par l'actionnaire majoritaire REOF ;*
- que c'est en conséquence de la cession de la quasi-totalité des actifs de la Société que le projet d'Offre va être déposé conformément aux dispositions de l'article L. 433-4 I 3° du code monétaire et financier et des dispositions applicables du règlement général de l'AMF ;*
- que, dans la mesure où à la clôture de l'Offre, et sous réserve des conditions réglementaires applicables à ce moment, (i) le nombre d'actions de la Société non présentées par les actionnaires minoritaires ne représenterait pas plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société et où (ii) les actions de la Société non présentées à l'Offre et non détenues, directement ou indirectement, par REOF et les actions de la Société susceptibles d'être émises à raison de la conversion des OCA non présentées à l'Offre ne représentent pas plus de 10 % de la somme des actions de la Société existantes et des actions de la Société nouvelles susceptibles d'être créées du fait de la conversion des obligations convertibles en actions, REOF a l'intention de procéder à un retrait obligatoire moyennant une indemnisation unitaire nette de tous frais, égale aux prix unitaires proposés aux actionnaires et aux porteurs d'OCA dans le cadre de l'offre publique de retrait précédente (les administrateurs susvisés prenant acte également de l'ensemble des intentions de REOF telles qu'exprimées dans le projet de note d'information) ;*
- que compte tenu de la cession par la Société de la quasi-totalité de ses actifs, l'Offre donne de la liquidité a des conditions équitables pour les actionnaires qui voudraient sortir du capital, ainsi qu'aux porteurs d'OCA ;*
- que le prix proposé de 1,20 euro par action de la Société fait ressortir, selon les conclusions de l'expert indépendant, une prime significative comprise entre 650% et 725% selon la méthode de l'ANR Triple Net EPRA, au 31 mars 2019, qui constitue une référence dans l'appréciation des offres sur les sociétés foncières ;*

- que le prix proposé de 2,05 euros par OCA fait ressortir, selon les conclusions de l'expert indépendant, une prime comprise entre +4,6% et +6,1% par rapport à la valeur théorique desdites obligations et de 71% par rapport à la valeur de conversion dans le cadre de l'Offre ;
- que l'Expert Indépendant dans le cadre des conclusions de son rapport a considéré que les prix proposés sont équitables y compris dans la perspective de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire, moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre par action de la Société et au prix de l'Offre par OCA selon le cas, et a également constaté l'absence d'accord susceptible de remettre en cause le caractère équitable des prix d'Offre ;
- que le Comité Ad Hoc a unanimement considéré que le projet d'Offre était conforme aux intérêts de la Société ainsi qu'à ceux des actionnaires et des porteurs d'OCA et a recommandé, en conséquence, au Conseil d'Administration de rendre un avis favorable sur le projet d'Offre.

Au vu des éléments qui précèdent et après un échange de vues approfondi, à l'exception de Madame Claude Lutz, représentant permanent de REOF, qui ne participe pas au vote, tous les administrateurs présents faisant leurs recommandations du Comité Ad Hoc :

- considèrent que le projet d'Offre est conforme aux intérêts de la Société et de ses actionnaires ;
- décident d'émettre un avis favorable sur le projet d'Offre ;
- compte-tenu de l'opportunité qu'elle présente et du caractère équitable du prix par action proposé dans le cadre de l'Offre en ce compris dans la perspective d'un retrait obligatoire, recommandent aux actionnaires d'apporter leurs actions à l'Offre. S'agissant de la recommandation d'apport à l'Offre des OCA, les administrateurs présents émettent un avis favorable, étant précisé que Monsieur Daniel Rigny, gérant de la société Twenty Two Credit I S.à r.l. qui détient les OCA, ne se prononce pas à cet égard tout en prenant acte de l'avis du Comité Ad Hoc concernant le caractère équitable du prix d'Offre proposé pour les OCA ;
- constatent que le contrat de liquidité conclu avec la société Oddo BHF temporairement suspendu pendant la période d'Offre pourrait reprendre ses effets une fois cette période expirée dans le cas où le retrait obligatoire ne serait pas mis en œuvre, décident en conséquence de ne pas apporter à l'Offre les actions OFP auto-détenues par la Société, soit 82.762 actions OFP représentant 0,42 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société au 4 juin 2019 ;
- décident qu'il sera fait mention des débats du Conseil et de ses décisions dans la note en réponse de la Société au projet d'Offre.

En application de l'article 231-19 6° du Règlement général de l'AMF, Monsieur le président demande les intentions des administrateurs présents d'apporter ou non leurs actions à l'Offre.

Etant entendu que REOF Holding, administrateur, personne morale est l'Initiateur de l'Offre, les autres administrateurs personnes physiques, à savoir Monsieur Philippe COUTURIER, Monsieur Daniel RIGNY, Madame Julie DUVIVIER, Monsieur Iosif BAKALEYNIK, Madame Muriel AUBRY et Monsieur Alexandre GRUCA, indiquent leur intention d'apporter les actions de la Société qu'ils détiennent, à l'exception d'une (1) action de la Société, compte tenu de l'obligation qui leur est faite, aux termes des dispositions de l'article 15.1 des statuts de la Société de détenir une (1) action au moins de la Société pendant toute la durée de leur mandat d'administrateur. »

4. INTENTION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'OFP

Au regard de l'obligation faite à chaque administrateur, aux termes des dispositions de l'article 15.1 des statuts d'OFP, de détenir une (1) Action au moins de la Société pendant toute la durée de leur mandat, Monsieur Ph. Couturier, Monsieur D. Rigny, Madame J. Duvivier, Dr. I. Bakaleynik, Madame M. Aubry et Monsieur A. Gruca, ont indiqué lors de la réunion du conseil d'administration

du 4 juin 2019, leur intention d'apporter à l'Offre neuf (9) Actions sur les dix (10) qu'ils détiennent (cf. section 3 ci-dessus).

5. INTENTION DE LA SOCIETE RELATIVE AUX ACTIONS AUTO-DETENUES

La Société détient 82.762 Actions propres représentant 0,42% de son capital ; le conseil d'administration d'OFP, lors de sa réunion du 4 juin 2019, a décidé de ne pas apporter ces 82.762 Actions dans le cadre de l'Offre (cf. section 3 ci-dessus).

6. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'APPRECIATION OU L'ISSUE DE L'OFFRE

A l'exception de l'Option d'Achat décrite ci-dessus, il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

7. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

7.1 Structure et répartition du capital

Actions

A la date du projet de note en réponse, le capital social d'OFP qui s'élève à 30.621.698,80 € est divisé en 19.884.220 Actions, d'une valeur nominale de 1,54 € chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

A la date du projet d'Offre et à la connaissance de la Société, le capital social et le nombre total de droits de vote d'OFP 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	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%

NB : les pourcentages en droits de vote ont été calculés sur la base du nombre total d'Actions émises auxquelles est attaché un droit de vote, y compris les Actions auto-détenues privées du droit de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 I du règlement général de l'AMF (le nombre de droits de vote théoriques s'élevant par conséquent à 19 884 220).

³ Pourcentages calculés sur la base des informations au 30 avril 2019 publiées par la Société sur son site Internet le 3 mai 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.

OCA

A la date du projet d'Offre, il existe 13.522.358 OCA non détenues par l'Initiateur. A la connaissance de la Société, la totalité de ces OCA sont détenues par TTC I.

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. Ces 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 intermédiaires 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 à raison d'une Action nouvelle pour une OCA (sous réserve d'ajustements).

Si la totalité des 13.522.358 OCA étaient 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	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%

7.2 Restrictions statutaires à l'exercice du droit de vote et au transfert d'Actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

S'agissant des restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote, l'article 10 des statuts de la Société prévoit que :

« Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Les actions inscrites en compte se transmettent librement par virement de compte à compte. Les inscriptions en compte, virements et cessions s'opèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur. Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert. »

L'article 208 C II ter du Code général des impôts dispose que les sociétés relevant du régime des sociétés d'investissement immobilières cotées doivent acquitter un prélèvement (le « Prélèvement ») lorsque des produits, prélevés sur des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, sont distribués ou réputés distribués au profit d'un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes au moment de la mise en paiement des distributions et dont la situation fiscale propre ne satisfait pas certaines conditions (l'« Actionnaire à Prélèvement »).

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, qui viendrait à détenir directement ou indirectement un nombre d'actions correspondant à 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil à la Société s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement. L'actionnaire qui aura indiqué dans sa déclaration qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement devra en justifier auprès de la Société. L'actionnaire concerné devra notifier à la Société sans délai tout changement susceptible d'affecter son statut fiscal au regard des dispositions de l'article 208 C II ter précité.

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2% du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2% du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33% dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, directement mais aussi, du nombre d'actions ou de droits de vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L. 233-9 du Code de commerce.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à cinq pour cent (5%), pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant. »

Aucune restriction statutaire n'est applicable aux transferts d'Actions, celles-ci étant librement négociables, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Enfin, il est précisé que dans le cadre de la déclaration d'intention adressée à la Société par REOF Holding et TTC I, TTC I a informé la Société avoir conclu avec ZIHAG, l'Option d'Achat sur la totalité des Actions détenues par ZIHAG, promesse exerçable uniquement par un tiers du choix de TTC I (D&I AMF n°215C1195 en date du 6 août 2015).

7.3 Participations directes et indirectes représentant plus de 5% du capital et des droits de vote d'OFP

Hormis REOF Holding, les actionnaires représentant plus de 5% du capital social et des droits de vote s'étant fait connaître auprès de la Société à la date de la présente note en réponse sont les suivants :

- La société de droit suisse ZIHAG a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 7 août 2017, les seuils de 1/3 et 30% du capital et des droits de vote de la Société et détenir, au 20 avril 2018, 5 765 375 Actions représentant autant de droit de vote, soit 28,99% du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

- Il est rappelé en outre que TTC I détient (i) une Option d'Achat portant sur l'intégralité des Actions détenues par ZIHAG (cf. section 1 et paragraphe 7.2 ci-dessus), et (ii) les OCA dont la conversion intégrale permettrait à TTC I de détenir 13.522.358 Actions nouvelles, soit 40,48 % du capital social d'OFP sur une base diluée (cf. tableau dans le paragraphe 7.1 ci-dessus).

7.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Aucun titre émis par la Société ne comporte de droits de contrôle spéciaux.

7.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant, la Société n'emploie aucun salarié.

7.6 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'Actions et à l'exercice des droits de vote

A l'exception de l'Option d'Achat, la Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui pourraient entraîner des restrictions au transfert d'Actions et à l'exercice des droits de vote.

7.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration et à la modification des statuts d'OFP

L'article 15 des statuts de la Société prévoit qu'OFP est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins pendant toute la durée de son mandat.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois années. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Par ailleurs, le conseil d'administration a mis en place en son sein un comité des nominations et des rémunérations actuellement composé de Madame Muriel AUBRY, Monsieur Alexandre GRUCA et Monsieur Iosif BAKALEYNIK pour la durée de leur mandat d'administrateur. Parmi ses missions, le comité des nominations et des rémunérations examine la composition du conseil d'administration, apprécie la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société et/ou ses filiales, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société, et met en œuvre l'évaluation régulière du conseil d'administration.

7.8 Pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en matière d'émission et de rachat d'Actions

L'assemblée générale des actionnaires d'OFP en date du 14 septembre 2018 a autorisé le conseil d'administration d'OFP, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour une durée de dix-huit mois, soit jusqu'au 13 mars 2020, à acquérir des Actions, dans les conditions prévues aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce. Le prix unitaire maximum d'achat par Action est fixé à 3 euros, avec un plafond global de 450.000 euros.

7.9 Impact d'un changement de contrôle sur les accords conclus par la Société

A la connaissance d'OFP, il n'existe aucun accord en vigueur, conclu par OFP, susceptible d'être impacté en cas de changement de contrôle de la Société.

7.10 Accords prévoyant des indemnités de départ et de licenciement pour les membres du conseil d'administration d'OFP et ses principaux salariés, en cas de démission et licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration d'OFP en cas de démission ou si leurs fonctions prennent fin en raison d'une offre publique.

8. CONCLUSIONS DU RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

En application des dispositions de l'article 261-1 I 1° et 5° et II du règlement général de l'AMF, le conseil d'administration de la Société a désigné le cabinet DK Expertises et Conseil, en qualité d'expert indépendant afin d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre.

Les conclusions du rapport établi par l'expert indépendant sont les suivantes :

« Notre rapport est établi dans le cadre de l'appréciation du caractère équitable des conditions financières de l'offre publique de retrait initiée par REOF sur les actions, au prix unitaire de 1,20€, et sur les Obligations, au prix unitaire de 2,05€, pouvant être suivie d'un retrait obligatoire.

Notre conclusion est rendue au regard des considérations suivantes :

- Le Prix d'Offre des actions extériorise des primes très significatives sur l'ensemble des méthodes et références que nous avons considérées à titre principal ou à titre secondaire.*
- En particulier, la méthode de l'ANR Triple Net EPRA, qui constitue une référence dans l'appréciation des offres sur les sociétés foncières, fait ressortir une prime comprise entre 650% et 725% sur le niveau de cet agrégat à la date du 31 mars 2019. A cet égard, l'appréciation des primes sur la base de l'ANR au 31 mars 2019 apparaît favorable aux actionnaires dans la mesure où son niveau est appelé à diminuer régulièrement dans le temps.*
- Le Prix d'Offre des Obligations fait apparaître une prime comprise entre +4,6% et +6,1% par rapport à la valeur théorique des Obligations et de 71% par rapport à leur valeur de conversion dans le cadre de l'Offre.*
- Selon notre analyse, il n'existe pas d'accord connexe à l'Offre susceptible de remettre en cause l'égalité de traitement entre les actionnaires.*

Sur ces bases, nous sommes d'avis que :

- le Prix d'Offre des actions de 1,20€ est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires ;*
- le Prix d'Offre des Obligations de 2,05€ est équitable d'un point de vue financier pour les détenteurs d'Obligations.*

Cet avis s'applique dans le cadre de l'offre publique de retrait ainsi qu'en cas de mise en œuvre d'un retrait obligatoire. »

Le rapport de l'expert indépendant est reproduit dans son intégralité dans le projet de note en réponse établi par OFP disponible sur les sites Internet d'OFP (<https://officiis-properties.fr/>) et de l'AMF (www.amf-france.org).

*Le projet d'Offre et le projet de note en réponse restent soumis à l'examen de l'AMF.
Le présent communiqué n'est pas destiné à être diffusé dans les pays autres que la France.*

.

9. CONTACT

Pierre Essig
Directeur général
Officiis Properties
52 B, rue de la Bienfaisance
75008 Paris
Tél. +33 (0)1 83 92 33 86

PARTIE 4

COMMUNIQUE DU 2 SEPTEMBRE 2019

Communiqué de Presse

Paris, le 2 septembre 2019

Tableau de déclaration mensuelle des opérations réalisées en août 2019

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.

Date de début du programme : 28 juin 2019

Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme :	19 884 220
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 août 2019 :	19 884 220
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au 31 août 2019 (en titres + en pourcentage) :	82 762 / 0,42%
Solde à la fin du mois précédent :	82 762
Nombre de titres achetés dans le mois :	0
Nombre de titres vendus dans le mois :	0
Nombre de titres transférés ⁽¹⁾ dans le mois	0
Nombre de titres annulés dans le mois :	0
Rachat auprès de personnes détenant plus de 10% du capital ou des dirigeants au cours du mois	0
Nombre de titres achetés depuis le début du programme :	0
Nombre de titres vendus depuis le début du programme :	0
Nombre de titres transférés depuis le début du programme :	0
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois :	0
Valeur comptable du portefeuille ⁽²⁾	85 968,93
Valeur de marché du portefeuille ⁽²⁾	97 659,16

(1) Exercice d'options attribuées aux salariés, de titres de créances donnant accès au capital.

(2) A la date d'établissement de la présente déclaration.

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties,
52B rue de la Bienfaisance, 75008 Paris
Tél. +33 1 83 92 33 86, info@officiis-properties.com

PARTIE 5

**COMMUNIQUE DU 3 SEPTEMBRE 2019 ET COMMUNIQUE COMPLEMENTAIRE EN
DATE DU 5 SEPTEMBRE 2019 AU COMMUNIQUE DU 3 SEPTEMBRE 2019**



Anciennement dénommée Züblin Immobilière France

Communiqué de presse

Paris, 3 septembre 2019

Conclusion d'un prêt hypothécaire adossé à l'immeuble Magellan

Officiis Properties (anciennement dénommée Züblin Immobilière France) annonce, qu'après avoir consulté depuis avril 2019 plus d'une vingtaine d'établissements de crédit, elle a conclu le 30 août 2019 avec la société TwentyTwo Credit I S.à r.l, agissant pour le compte de son compartiment 3, une convention de prêt 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 non-bancaire subordonné (principal et intérêts courus).

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

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties

52B, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 83 92 33 86,

Pour plus d'informations, et pour nous contacter, visitez le site web de la Société :
<https://officiis-properties.com>

A propos d'Officiis Properties (anciennement Züblin Immobilière France)

Officiis Properties est une société foncière cotée ayant opté pour le statut SIIC, qui investit dans l'immobilier de bureaux. Son patrimoine immobilier est constitué d'un immeuble de bureaux, situé en région parisienne.

Les actions d'Officiis Properties sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris
ISIN : FR0010298901, Nom : Officiis Propertie, Mnémonique : OFP

Communiqué de presse complémentaire au communiqué du 3 septembre 2019

Paris, 5 septembre 2019

Conclusion d'un prêt hypothécaire adossé à l'immeuble Magellan

Officiis Properties (anciennement dénommée Züblin Immobilière France) annonce, qu'après avoir consulté depuis avril 2019 plus d'une vingtaine d'établissements de crédit, elle a conclu le 30 août 2019 avec la société TwentyTwo Credit I S.à r.l, (« **TTC I** »), agissant pour le compte de son compartiment 3*, une convention de prêt 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 non-bancaire subordonné consenti par TTC I (principal et intérêts courus), qui portait intérêt à 14% depuis le 30 septembre 2016. Pour rappel la totalité du financement bancaire hypothécaire du groupe consenti par la banque Helaba avait été intégralement remboursé à la suite de la vente de l'immeuble Newtime le 15 mai 2019.

La date de maturité de ce prêt est le 31 décembre 2021, et son taux d'intérêt annuel est de 3,5%, conformément au plan d'affaires de la société. L'encours de ce prêt représente 52,3% de la valeur de marché de l'immeuble Magellan estimée par JLL au 31 mars 2019 (31,7 M€) majorée du montant des travaux de rénovation restant dû à cette date (9,4 M€).

La conclusion de cette convention a été autorisée par le conseil d'administration de la société en application de la procédure des conventions réglementées, Monsieur Daniel RIGNY administrateur de la société et gérant de TTC I n'ayant participé ni aux délibérations, ni au vote. Cette convention réglementée sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2020. Selon les dispositions de l'article L. 225-40-2 du Code de commerce, cette convention peut être consultée sur le site Internet d'Officiis Properties dans l'onglet « Relations investisseurs/Information réglementée/Assemblées générales/Conseils d'administration. »

* Un des compartiments de l'organisme de titrisation TTC1 détenant les instruments de dettes liés à Officiis Properties depuis 2015.



Anciennement dénommée Züblin Immobilière France

Contacts

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties

52B, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 83 92 33 86,

Pour plus d'informations, et pour nous contacter, visitez le site web de la Société :

<https://officiis-properties.com>

A propos d'Officiis Properties (anciennement Züblin Immobilière France)

Officiis Properties est une société foncière cotée ayant opté pour le statut SIIC, qui investit dans l'immobilier de bureaux. Son patrimoine immobilier est constitué d'un immeuble de bureaux, situé en région parisienne.

Les actions d'Officiis Properties sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris

ISIN : FR0010298901, Nom : Officiis Propertie, Mnémonique : OFP

PARTIE 6

PROCES-VERBAL DE L'AGM DU 28 JUIN 2019

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES

DU 28 JUIN 2019

PROCES-VERBAL

Le 28 juin 2019, à 9 heures, les actionnaires de la société OFFICIIS PROPERTIES se sont réunis en assemblée générale à caractère mixte, au 40 avenue de Friedland, 75008 PARIS, Hôtel Napoléon, salle La Pagerie, sur convocation du conseil d'administration.

Il a été dressé une feuille de présence, à laquelle ont été annexés les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires et les formulaires de vote par correspondance et qui a été signée par les actionnaires présents et par les mandataires des actionnaires représentés en entrant en séance.

L'assemblée est présidée par Monsieur Philippe Couturier en sa qualité de président du conseil d'administration.

Madame Claude Lutz et Madame Joëlle Aknin, les deux actionnaires présents, représentant soit par eux-mêmes, soit comme mandataires, le plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction, sont désignés en qualité de scrutateurs.

Madame Aurore Letniowski est désignée en qualité de secrétaire.

Le cabinet AUREALYS représenté par Monsieur Aymeric Janet, et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres, représenté par Monsieur Jean-Philippe Bertin, commissaires aux comptes dûment convoqués sont présents.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 17.308.133 actions, auxquelles sont attachées 17.308.133 voix, sur les 19 801 458 actions ayant le droit de vote.

L'assemblée réunissant plus du quart des actions ayant le droit de vote est déclarée régulièrement constituée pour délibérer valablement comme assemblée générale tant ordinaire qu'extraordinaire.

Le président informe les actionnaires présents ou représentés par des mandataires que l'ensemble des propos tenus durant l'assemblée seront enregistrés et consignés dans un constat dressé par Maître Matthieu Asperti, huissier de justice associé au sein de la SELARL Asperti-Duhamel, qui assiste à l'assemblée.

Le président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition des membres de l'assemblée :

- la copie de l'avis de réunion valant convocation paru au BALO du 20 mai 2019,
- les copies des lettres de convocation à l'assemblée adressées à tous les actionnaires détenteurs de titres au nominatif depuis un mois au moins avant la date de l'avis de convocation,
- la copie de l'avis de convocation paru dans les « Petites Affiches » le 12 juin 2019,

- les copies et les avis de réception des lettres de convocation à l'assemblée adressées aux commissaires aux comptes,
- la feuille de présence à l'assemblée à laquelle sont annexés les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- un document mentionnant les nom et prénom usuel des administrateurs et l'indication des autres sociétés dans lesquelles ceux-ci exercent des fonctions de gestion, de direction, d'administration et ou de surveillance,
- le montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes, des rémunérations versées aux cinq personnes les mieux rémunérées par la Société, et
- un exemplaire des statuts de la Société.

Il dépose également les documents suivants qui vont être soumis à l'assemblée :

- l'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 mars 2019 ainsi que les comptes annuels et les comptes consolidés au 31 mars 2019,
- les rapports du conseil d'administration,
- les rapports des commissaires aux comptes,
- le texte des projets de résolutions présentés par le conseil d'administration.
- le projet de traité de fusion en date du 30 avril 2019 relatif l'absorption par la Société de sa filiale à 100 %, la société Officiis Properties Paris Ouest 1 (« **OPPO** »),
- le projet de traité de fusion en date du 30 avril 2019 relatif l'absorption par la Société de sa filiale à 100 %, la société Officiis Properties Asset Management (« **OPAM** »),
- les comptes annuels approuvés des 3 derniers exercices de la Société et des sociétés OPPO et OPAM,
- les rapports de gestion des 3 derniers exercices de la Société et des des sociétés OPPO et OPAM,
- les récépissés de dépôt au greffe en date du 2 mai 2019 des projets de traités de fusion susvisés ,
- les copies des avis des projets de fusion publiés au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) le 5 mai 2019,
- les copies des avis des projets de fusion publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires(BALO) le 8 mai 2019,
- la copie de l'avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires(BALO) le 22 mai 2019 en application de l'article L. 236-9 du code de commerce, et
- la copie de l'avis publié au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) le 24 mai 2019 en application de l'article L. 236-9 du code de commerce.

Puis, le président fait observer que l'assemblée a été convoquée conformément aux prescriptions des articles R. 225-66 et suivants du code de commerce et déclare que les documents et renseignements

visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 dudit code, ainsi que la liste des actionnaires ont été adressés aux actionnaires ou tenus à leur disposition au siège social, depuis la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ses déclarations.

Le président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

- rapport de gestion du conseil d'administration, auquel est annexé le rapport sur le gouvernement d'entreprise - présentation par le conseil des comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2019,
- rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2019 et sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce,
- approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2019,
- lecture du rapport de gestion du groupe et présentation par le conseil des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2019,
- lecture des rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2019,
- approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2019,
- affectation des résultats de l'exercice clos le 31 mars 2019,
- examen des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce,
- approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 au président du conseil d'administration, Monsieur Philippe Couturier,
- approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 à Monsieur Pierre Essig, directeur général,
- approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Philippe Couturier en raison de son mandat de président du conseil d'administration au titre de l'exercice 2019/2020,
- approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Pierre Essig en raison de son mandat de directeur général au titre de l'exercice 2019/2020,
- autorisation à donner au conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions,

Ordre du jour de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

- autorisation à donner au conseil d'administration en vue de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions dans le cadre de l'autorisation de rachat par la Société de ses propres actions,
- consultation des associés, en application de l'article L. 225-248 du code de commerce, sur l'éventuelle dissolution anticipée de la Société à la suite de la constatation de pertes comptables qui rendent les capitaux propres inférieurs à la moitié du capital,
- modification de la date de clôture de l'exercice social – modification corrélative de l'article 25 des statuts,
- approbation du projet de fusion par absorption de la société Officiis Properties Asset Management, filiale à 100 % de la Société,
- approbation du projet de fusion par absorption de la société Officiis Properties Paris Ouest 1, filiale à 100 % de la Société.

Puis le président présente le rapport de gestion et demande à l'assemblée générale de bien vouloir le dispenser de la lecture des rapports du conseil d'administration qui ont été mis à la disposition des actionnaires dans les conditions légales et réglementaires.

L'assemblée dispense le président de la lecture des rapports du conseil d'administration.

Il est ensuite donné lecture des rapports des commissaires aux comptes.

Les commissaires aux comptes attirent l'attention des actionnaires de la société sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 6.2 de l'annexe des comptes annuels et dans la note 4.3 de l'annexe des comptes consolidés.

Ensuite, le président déclare la discussion ouverte.

Le président informe l'assemblée que Monsieur Julien Alvarez, actionnaire de la société Officiis Properties, a adressé le 24 juin 2019 22 questions écrites, auxquelles le conseil d'administration de la société est tenu de répondre au cours de l'assemblée en application des dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L.225-108 du Code de commerce.

Le président donne en conséquence lecture de chacune des 22 questions écrites et des réponses du conseil d'administration à chacune desdites questions. Il indique que tant les questions que les réponses données par le conseil d'administration demeureront annexées au procès-verbal de la présente assemblée qui sera publié sur le site internet de la société <https://officiis-properties.com> à la rubrique « Relations Investisseurs/Information réglementée/Assemblées générales/2019 ».

Puis le président déclare se tenir à la disposition de l'assemblée pour fournir à ceux des membres qui le désirent, toutes explications et précisions nécessaires ainsi que pour répondre à toutes observations qu'ils pourraient juger utiles de présenter.

Le président répond aux questions des actionnaires.

Avant de mettre aux voix les résolutions figurant à l'ordre du jour, le président informe l'assemblée que le renouvellement du mandat de Monsieur Iosif Bakaleynik ne sera pas proposé à l'assemblée générale ; en conséquence son mandat d'administrateur viendra à expiration à l'issue de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale en prend acte.

Puis personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions figurant à l'ordre du jour.

Première résolution

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 mars 2019

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport de gestion du conseil d'administration et des rapports des commissaires aux comptes,

approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 mars 2019, se traduisant par une perte de 31 687 388,53 euros, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports,

constate que les comptes ne font pas apparaître de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du code général des impôts.

Cette résolution recueillant 17.239.873 voix pour, soit 99,6056 % des votes exprimés, est adoptée.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2019

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport sur la gestion du groupe pendant l'exercice clos le 31 mars 2019 et sur les comptes consolidés dudit exercice, ainsi que du rapport des commissaires aux comptes sur lesdits comptes,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2019, se traduisant par une perte de 48 572 989,25 euros, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Cette résolution recueillant 17.239.873 voix pour, soit 99,6056 % des votes exprimés, est adoptée.

Troisième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2019

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport de gestion du conseil d'administration,

constatant que la perte de l'exercice clos le 31 mars 2019 s'élève à la somme de 31 687 388,53 euros,

décide d'affecter ladite perte au compte « report à nouveau » débiteur qui est ainsi porté à - 62 801 188,95 euros.

Il est rappelé, conformément aux dispositions légales, qu'aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des trois exercices précédents.

Cette résolution recueillant 17.239.873 voix pour, soit 99,6056 % des votes exprimés, est adoptée.

Quatrième résolution

Examen des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et par l'article L. 225-38 du code de commerce,

connaissance prise du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce,

constate qu'aucune nouvelle conclusion de convention visée aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Cette résolution recueillant 17.082.220 voix pour, soit 98,6948 % des votes exprimés, est adoptée.

Cinquième résolution

Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 au président du conseil d'administration, Monsieur Philippe Couturier

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport du conseil d'administration,

en application des dispositions du paragraphe II de l'article L. 225-100 du code de commerce,

approuve les éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels attribués ou restant à attribuer au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 à Monsieur Philippe Couturier, président du conseil d'administration, tels qu'arrêtés par le conseil d'administration conformément aux principes et critères approuvés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 14 septembre 2018 aux termes de sa 13^{ème} résolution, détaillés dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution recueillant 17.242.263 voix pour, soit 99,6194 % des votes exprimés, est adoptée.

Sixième résolution

Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 à Monsieur Pierre Essig, directeur général

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport du conseil d'administration,

en application des dispositions du paragraphe II de l'article L. 225-100 du code de commerce,

approuve les éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels attribués ou restant à attribuer au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 à Monsieur Pierre Essig, directeur général, tels qu'arrêtés

par le conseil d'administration conformément aux principes et critères approuvés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 14 septembre 2018 aux termes de sa 14^{ème} résolution, détaillés dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution recueillant 17.055.288 voix pour, soit 98,5392 % des votes exprimés, est adoptée.

Septième résolution

Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Philippe Couturier en raison de son mandat de président du conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport établi en application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du code de commerce,

approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport établi précité et attribuables au titre de l'exercice 2019/2020 à Monsieur Philippe Couturier en raison de son mandat de président du conseil d'administration.

Cette résolution recueillant 17.239.863 voix pour, soit 99,6056 % des votes exprimés, est adoptée.

Huitième résolution

Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Pierre Essig en raison de son mandat de directeur général

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport établi en application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du code de commerce,

approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport établi précité et attribuables au titre de l'exercice 2019/2020 à Monsieur Pierre Essig en raison de son mandat de directeur général.

Cette résolution recueillant 17.055.288 voix pour, soit 98,5392 % des votes exprimés, est adoptée.

Neuvième résolution

Autorisation à donner au conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport du conseil d'administration,

TA E
de h

autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour une durée de dix-huit mois à compter de ce jour, à acquérir, dans les conditions prévues aux articles L. 225-209 et suivants du code de commerce, des actions de la Société,

décide que l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens, en une ou plusieurs fois, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, offres publiques, en ayant recours à des mécanismes optionnels ou dérivés, dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation applicable,

décide que l'autorisation pourra être utilisée en vue de :

- assurer la liquidité des actions de la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité à conclure avec un prestataire de services d'investissement, conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe dans le respect des pratiques de marché admises par l'autorité des marchés financiers ;
- annuler tout ou partie des actions ainsi rachetées, sous réserve de l'adoption de la Dixième résolution ci-après et, alors, dans les termes qui y sont indiqués,
- honorer des obligations liées à des programmes d'options d'achat d'actions, d'attributions gratuites d'actions, d'épargne salariale ou autres allocations d'actions aux salariés et dirigeants de la Société ou des sociétés qui lui sont liées ;
- plus, généralement, opérer dans tout but qui viendrait à être autorisé par la loi ou toute pratique de marché qui viendrait à être admise par les autorités de marché, étant précisé que, dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué,

décide de fixer le prix unitaire maximum d'achat par action (hors frais et commissions) à 3 euros, avec un plafond global de 450.000 euros, étant précisé que ce prix d'achat fera l'objet des ajustements le cas échéant nécessaires afin de tenir compte des opérations sur le capital (notamment en cas d'incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement d'actions) qui interviendraient pendant la durée de validité de la présente autorisation,

prend acte de ce que le nombre maximum d'actions pouvant être achetées en vertu de la présente résolution ne pourra, à aucun moment, excéder 10 % du nombre total d'actions, étant précisé que (i) lorsque les actions seront acquises dans le but de favoriser la liquidité des actions de la Société, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de cette limite correspondra au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation et (ii) lorsqu'elles le seront en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, le nombre d'actions acquises ne pourra excéder 5% du nombre total d'actions,

donne tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet de passer tous ordres de bourse, signer tous actes de cession ou transfert, conclure tous accords, tous contrats de liquidité, tous contrats d'options, effectuer toutes déclarations, et toutes formalités nécessaires.

Cette autorisation met fin à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Cette résolution recueillant 17.082.220 voix pour, soit 98,6948 % des votes exprimés, est adoptée.

Dixième résolution

Autorisation à donner au conseil d'administration en vue de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions dans le cadre de l'autorisation de rachat de ses propres actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes,

sous réserve de l'adoption de la Neuvième résolution ci-dessus,

autorise le conseil d'administration, conformément à l'article L. 225-209 du code de commerce, pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée, à annuler, en une ou plusieurs fois, dans la limite maximum de 10 % du montant du capital social par période de vingt-quatre mois, tout ou partie des actions acquises par la Société et à procéder, à due concurrence, à une réduction du capital social, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital social qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations qui l'affecterait postérieurement à la date de la présente assemblée,

décide que l'excédent éventuel du prix d'achat des actions sur leur valeur nominale sera imputé sur les postes de primes d'émission, de fusion ou d'apports ou sur tout poste de réserve disponible, y compris sur la réserve légale, sous réserve que celle-ci ne devienne pas inférieure à 10 % du capital social de la Société après réalisation de la réduction de capital,

confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet d'accomplir tous actes, formalités ou déclarations en vue de rendre définitives les réductions de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation et à l'effet de modifier en conséquence les statuts de la Société.

Cette autorisation met fin à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Cette résolution recueillant 17.242.298 voix pour, soit 99,6196 % des votes exprimés, est adoptée.

Onzième résolution

Consultation des associés, en application de l'article L. 225-248 du code de commerce, sur l'éventuelle dissolution anticipée de la Société à la suite de la constatation de pertes comptables qui rendent les capitaux propres inférieurs à la moitié du capital

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

connaissance prise du rapport du conseil d'administration,

après avoir constaté que, du fait des pertes constatées au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social,

décide qu'il n'y a pas lieu à dissolution anticipée de la Société et, en conséquence,

Ε
JA
1

décide la poursuite des activités de la Société,

Cette résolution recueillant 17.308.083 voix pour, soit 99,9997 % des votes exprimés, est adoptée.

Douzième résolution

Modification de la date de clôture de l'exercice social – modification corrélative de l'article 25 des statuts,

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

connaissance prise du rapport du conseil d'administration,

décide de modifier la date de clôture de l'exercice social afin de la fixer au 30 juin de chaque année,

décide, en conséquence, que l'exercice en cours, ouvert le 1^{er} avril 2019 sera clos le 30 juin 2019 et aura donc une durée exceptionnelle de 3 mois,

décide de modifier l'article 25 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

« L'exercice social commence le 1^{er} juillet et finit le 30 juin de l'année suivante. ».

Cette résolution recueillant 17.308.123 voix pour, soit 99,9999 % des votes exprimés, est adoptée.

Treizième résolution

Approbation du projet de fusion par absorption de la société Officiis Properties Asset Management, filiale à 100 % de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

- après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale,
- après avoir pris connaissance du projet de traité de fusion signé par acte sous seing privé en date du 30 avril 2019 et de ses annexes aux termes duquel la Société absorbe par voie de fusion sa filiale à 100 %, la société Officiis Properties Asset Management, société par actions simplifiée au capital de 120.000 euros, dont le siège social est situé 52B, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 532 107 471 (« **OPAM** »), sous les conditions suspensives énumérées audit traité de fusion,

approuve dans toutes ses stipulations le traité de fusion, aux termes duquel OPAM transfère à la Société, à titre de fusion, l'intégralité de son patrimoine, actif et passif, d'une valeur nette comptable de 106.576,60 euros, ladite fusion prenant effet rétroactivement d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} avril 2019,

prend acte que, dès lors que la Société détient l'intégralité des actions composant le capital d'OPAM :

- la fusion est soumise au régime dit de fusion simplifiée régi par l'article L. 236-11 du Code de commerce ;

- la fusion ne donnera pas lieu à une augmentation de capital de la Société en rémunération de la fusion, ni à aucun échange d'actions d'OPAM contre des actions de la Société, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, ni corrélativement à la détermination d'un rapport d'échange entre les actions d'OPAM d'une part, et les actions de la Société d'autre part,

constate que la différence entre le montant total de l'actif net transmis par OPAM au titre de la fusion d'un montant de 106.576,60 euros et la valeur nette comptable des actions d'OPAM détenues par la Société d'un montant de 0 euro constitue un boni de fusion qui sera comptabilisé dans les livres de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables,

constate que la fusion par absorption d'OPAM par la Société ne deviendra définitive qu'à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives énumérées audit traité de fusion, étant précisé qu'à cette date, OPAM sera, du seul fait de la réalisation définitive de la Fusion, immédiatement dissoute sans liquidation,

donne tous pouvoirs au Directeur Général à l'effet :

- de constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées dans le traité de fusion et, en conséquence, la réalisation définitive de fusion par absorption d'OPAM par la Société ; et
- plus généralement, de procéder à toute constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la fusion par absorption d'OPAM par la Société.

Cette résolution recueillant 17.239.898 voix pour, soit 99,6058 % des votes exprimés, est adoptée.

Quatorzième résolution

Approbation du projet de fusion par absorption de la société Officiis Properties Paris Ouest 1, filiale à 100 % de la Société.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

- après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale,
- après avoir pris connaissance du projet de traité de fusion signé par acte sous seing privé en date du 30 avril 2019 et de ses annexes aux termes duquel la Société absorbe par voie de fusion sa filiale à 100 %, la société Officiis Properties Paris Ouest 1 (« **OPPO** »), société par actions simplifiée au capital de 9.595.669,05 euros, dont le siège social est situé 52B, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 442 166 187, sous les conditions suspensives énumérées audit traité de fusion,

approuve dans toutes ses stipulations le traité de fusion, aux termes duquel OPPO transfère à la Société, à titre de fusion, l'intégralité de son patrimoine, actif et passif, d'une valeur nette comptable de 14.430.609,66 euros, ladite fusion prenant effet rétroactivement d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} avril 2019,

prend acte que, dès lors que la Société détient l'intégralité des actions composant le capital d'OPPO :

- la fusion est soumise au régime dit de fusion simplifiée régi par l'article L. 236-11 du Code de commerce ;

- la fusion ne donnera pas lieu à une augmentation de capital de la Société en rémunération de la fusion, ni à aucun échange d'actions d'OPPO contre des actions de la Société, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, ni corrélativement à la détermination d'un rapport d'échange entre les actions d'OPPO d'une part, et les actions de la Société d'autre part,

constate que la différence entre le montant total de l'actif net transmis par OPPO au titre de la fusion d'un montant de 14.430.609,66 euros et la valeur nette comptable des actions d'OPPO détenues par la Société d'un montant de 53.110.500 euros constitue le montant du mali de fusion d'un montant de 38.679.890,34 euros qui sera comptabilisé dans les livres de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables,

constate que la fusion par absorption d'OPPO par la Société ne deviendra définitive qu'à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives énumérées audit traité de fusion, étant précisé qu'à cette date, OPPO sera, du seul fait de la réalisation définitive de la Fusion, immédiatement dissoute sans liquidation,

donne tous pouvoirs au Directeur Général à l'effet :

- de constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées dans le traité de fusion et, en conséquence, la réalisation définitive de fusion par absorption d'OPPO par la Société ; et
- plus généralement, de procéder à toute constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la fusion par absorption d'OPPO par la Société.

Cette résolution recueillant 17.239.898 voix pour, soit 99,6058 % des votes exprimés, est adoptée.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les membres du bureau après lecture.

Le président



Un scrutateur



Le secrétaire



Un scrutateur



Réponses aux questions écrites de M. Julien Alvarez
En application des dispositions visés à l'alinéa 3 de l'article L.225-108 du Code de commerce

M. Julien Alvarez, actionnaire de la Société, nous a adressé le 24 juin 2018 22 questions écrites.

Bon nombre de ces questions sont sans lien avec l'ordre du jour de cette assemblée et concernent uniquement un passé révolu, et il y a déjà été répondu précédemment. D'autres ne sont pas destinées à la Société. Enfin, la plupart ont pour unique but de mettre en cause certains dirigeants, actionnaires ou financeurs d'Officiis et la gouvernance de la Société.

C'est une opération d'instrumentalisation de cette assemblée visant à alimenter les actions de dénigrement, notamment sur internet, que M. Alvarez a développées et menace d'exercer depuis plus de 6 mois. Ce conflit ne concerne pas la Société et n'a pas sa place dans cette assemblée.

Ceci étant rappelé, les réponses du conseil d'administration sont les suivantes :

1. Questions relatives à la « renégociation » du Prêt TwentyTwo Credit I (« TTC1 ») ayant généré 19 M€ de charges d'intérêts en 2018/19 :

Question n°01 : *Parmi les documents remis à Farthouat Finance en 2015 (prévisions de cash-flows, scénarii d'évolution de l'ANR à terme, calculs des intérêts sur les prêts, etc.) pouvez-vous nous lister précisément ceux qui contenaient des projections financières qui dépassaient l'échéance du 31 décembre 2016 ?*

Cette question n'a aucun rapport avec l'ordre du jour et il y a déjà été répondu. Farthouat Finance a établi un rapport qui avait pour objet d'établir l'équité de l'opération. L'expert indépendant a établi son rapport à partir des éléments qu'il a estimé nécessaires d'analyser dans le cadre de sa mission.

Question n°02 : *L'ANR non dilué au 31 mars 2019 est de 0,10€/action et sera(it) vraisemblablement négatif au 30 septembre 2019. Lors de la prise de contrôle de mi-2015 était-il anticipé un ANR proche de zéro à horizon de 4 ou 5 ans ? Si oui, pourquoi ne pas avoir communiqué cette information au marché ?*

Cette question n'a aucun rapport avec l'ordre du jour. Les scénarii d'évolution de la Société sont présentés dans le rapport de Farthouat Finance (§ 4-1-3 Eléments prévisionnels).

Question n° 03 : *Quelle était la logique pour la société TTC1, parfois présentée comme un fonds de titrisation, d'être la bénéficiaire de l'option d'achat sur les 29 % du capital détenus par Zihag ? À qui cette option va-t-elle être cédée ?*

Cette question n'a aucun rapport avec l'ordre du jour de plus elle n'est pas du ressort de la Société qui ne peut donc pas y répondre.

Question n° 04 : *En 2016, alors que l'échéance du Prêt TTC1 approchait, le Conseil d'administration a-t-il envisagé de mettre la société Officiis Properties en sauvegarde afin de la protéger d'une échéance à laquelle elle ne pouvait faire face ? Si non, pourquoi ?*

Cette question n'a aucun rapport avec l'ordre du jour. La réponse est négative en raison du soutien financier apporté à la Société par Twenty Two Credit I S.à r.l.

Question n° 05 : *En 2016, alors que l'échéance du Prêt TTC1 approchait, le Conseil d'administration a-t-il envisagé de demander à TTC1 de convertir tout ou partie de ce prêt en actions de la société Officiis Properties ? Si non, pourquoi ?*

Cette question n'a aucun rapport avec l'ordre du jour. La réponse est négative en raison du soutien financier apporté à la Société par Twenty Two Credit I.S.à r.l. et de la très faible capitalisation boursière de la Société – environ 15 M€ – par rapport au montant du Prêt TTC1 à ce moment (environ 115 M€).

2. Questions relatives à la gouvernance et au contrôle de notre Société :

Question n° 06 : *Sur le dernier exercice, notre Société a versé 2,8 millions d'euros à des entités du groupe Scaprim. Ce montant représente environ 30 employés à temps plein à un salaire brut annuel de 60.000€ + charges. Pouvez-vous nous indiquer si les entités du groupe Scaprim ont bien mis à disposition de notre Société l'équivalent de ces ETP ?*

Cette présentation procède d'une volonté polémique à l'égard des dirigeants de la Société et de ceux du groupe Scaprim. Les honoraires payés au titre des contrats liant la Société aux différentes entités du groupe Scaprim sont conformes aux pratiques du marché.

Question n° 07 : *Il apparaît que i) Officiis Properties a versé des honoraires aux entités du groupe Scaprim compris entre 1,5 et 2,8 millions d'euros selon les années, et ii) les sociétés du groupe Scaprim reversent chaque année à TwentyTwo Real Estate Ltd, holding anglaise détenue par M. Daniel Rigny entre 1,3 et 1,8 million d'euros de commissions – au moins – chaque année (cf. tableau ci-dessous).*

	2017	2016	2015
Scaprim Asset Management *	964 922 €	981 085 €	1 494 945 €
Scaprim **	390 004 €	350 004 €	350 004 €
Autres sociétés ?	?	?	?
Total versé à TTRE	1 354 926 €	1 331 089 €	1 844 949 €

* Précédemment Scaprim GA

** Précédemment Scaprim Services ou Financière Scaprim

Par ailleurs, M. Philippe Couturier, Mme Anne Genot (jusqu'en 2018), Mme Julie Duvivier, administrateurs de notre Société et M. Pierre Essig, Directeur Général sont tous rémunérés par des sociétés du groupe Scaprim.

Compte tenu de ces éléments, par quelles mesures spécifiques les administrateurs indépendants Mme Muriel Aubry et M. Alexandre Gruca se sont-ils assurés de l'implication des mandataires sociaux sus-cités à défendre efficacement l'intérêt social de la société Officiis Properties sur les sujets impliquant également Scaprim ?

Cette question ne concerne pas la Société. M. Couturier a fait savoir qu'aucune société du groupe Scaprim ne rétrocède d'honoraires reçus d'Officiis Properties à une société du groupe TwentyTwo Real Estate.

Conformément à la réglementation, les administrateurs concernés par un conflit d'intérêts n'ont pas participé aux décisions.

Question n° 08 : *Combien Scaprim Asset Management a-t-elle perçu sur la cession des trois immeubles du campus Ecosphère ? Quelles prestations cette société a-t-elle effectuées qui ne figuraient pas dans le mandat de Rothschild ?*

En applications des conventions signées en juillet 2015, les commissions versées à Scaprim Asset Management lors des cessions des 3 immeubles du campus Ecosphère se sont élevées à 1,5 M€.

Scaprim Asset Management a représenté la Société pendant tout le processus de cession desdits actifs et a notamment, mais pas exclusivement :

- Collecté, vérifié et préparé toutes les informations présentées dans les mémorandums d'investissement,
- Effectué toutes les visites,
- Interviewé tous les candidats ayant remis une offre indicative,
- Collecté, vérifié et préparé toutes les informations mises en salle d'information (data room),
- Assisté la direction de la Société pour les réponses aux questions écrites posées par les acquéreurs dans le cadre de leurs audits d'acquisition (plusieurs centaines de question),
- Participé activement à la négociation des termes et conditions des promesses de vente et des actes authentiques de ventes afférents auxdites cessions aux cotés de la direction de la Société.

Question n° 09 : *Dans les conventions réglementées il est mentionné la convention avec Scaprim REIM, mais pas celles avec Scaprim Asset Management, Scaprim Property Management, et plus récemment Scaprim Project Management, pourtant dirigées par Philippe Couturier, également Président d'Officiis Properties. Pourquoi cela ?*

Les missions confiées à Scaprim Asset Management, Scaprim Property Management et Scaprim Project Management sont des conventions courantes conclues à des conditions normales. Ces conventions ont été communiquées aux commissaires aux comptes.

Question n° 10 : *Quelle proportion de son temps M. Pierre Essig, Directeur Général, a-t-il alloué à la société Officiis Properties sur les trois derniers exercices (celui-ci étant également Président de Scaprim REIM depuis sa constitution en avril 2017) ? Même question pour M. Philippe Couturier, Président de notre Société non rémunéré (celui-ci occupant également des fonctions dirigeantes au sein de diverses entités Scaprim) ?*

Cette question procède d'une volonté polémique à l'égard des dirigeants de la Société. Les dirigeants de la Société ont constamment dédié tout le temps nécessaire à la gestion de la Société, pour son meilleur intérêt en l'état de son patrimoine, du marché, de ses perspectives, et des difficultés rencontrées avec la cession de l'immeuble Newtime qui s'est révélée plus difficile et moins valorisée que ce qu'il était escompté.

Question n° 11 : *Dans une déclaration auprès de l'AMF datée du 31 juillet 2015 il est indiqué que « la société REOF Holding (...) agit de concert avec la société TwentyTwo Credit I ». Confirmez-vous cette assertion ?*

L'information produite dans cette question est incomplète. La phrase exacte et complète dans la déclaration faite à l'AMF est « La société REOF Holding S.à.r.l déclare (...) qu'elle agit de concert avec la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l., détenue à 100% par la société TwentyTwo Group Holding S.à.r.l. contrôlée par M. Daniel Rigny, dans le cadre d'une opération globale de restructuration et de prise de contrôle de ZIF comprenant la réalisation des opérations suivantes décrites plus amplement dans la note d'opération qui a reçu le visa de l'AMF n° 15-402 en date du 22 juillet 2015. (...) ».

Par conséquent, la déclaration de l'existence d'un concert était strictement limitée à l'opération de restructuration de Züblin Immobilière France devenue Officiis Properties, ce concert n'ayant pas vocation à être poursuivi au-delà de la réalisation de cette opération.

Question n° 12 : *M. Philippe Couturier, Président de notre Société, peut-il confirmer que sa société luxembourgeoise Roma 18 SARL a investi au sein du fonds TwentyTwo Credit I ? Cette information a-t-elle été communiquée aux Commissaires aux Comptes ? Si non, pourquoi ? Pourquoi cette information ne figure-t-elle pas dans les conventions règlementées et/ou dans la section « 5. INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES » du Rapport Annuel ?*

Cette question ne concerne pas la Société. M. Couturier a fait savoir que, contrairement à ce qui est énoncé dans cette question, la société Roma 18 S.à r.l. n'a pas investi dans le compartiment de Twenty Two Credit I S.à r.l. qui détient les instruments de dette liés à notre Société

Question n° 13 : *La Charte de l'administrateur établie dans le Règlement intérieur du conseil d'administration d'Officiis Properties indique que « chaque administrateur doit informer le conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés ». Comment expliquer que M. Philippe Couturier, par ailleurs investisseur dans TwentyTwo Credit I au travers de sa société Roma 18 SARL, ne se soit pas abstenu de voter lors du conseil d'administration du 21 septembre 2016 sur l'Avenant n° 5 au Prêt TTC1 ? Pouvez-vous confirmer que M. Philippe Couturier, M. Daniel Rigny, Mme Anne Genot et Mme Julie Duvivier se sont également abstenus sur les résolutions concernant des sociétés du groupe Scaprim ?*

M. Philippe Couturier, M. Daniel Rigny, Mme Anne Génot et Mme Julie Duvivier se sont abstenus sur les résolutions concernant des sociétés du groupe Scaprim.

Question n° 14 : *Comment expliquer que M. Philippe Couturier, M. Daniel Rigny, Mme Anne Genot, Mme Julie Duvivier et la société REOF Holding n'aient perçu aucun jeton de présence au titre de leur fonction d'administrateur alors qu'il était prévu que ces jetons soient alloués « en fonction de l'assiduité aux séances du conseil d'administration » ? Comment les autres membres du conseil d'administration, et en particulier, Mme Muriel Aubry et M. Alexandre Gruca, administrateurs indépendants et membres du comité des nominations et des rémunérations, se sont-ils assurés de l'implication des personnes sus-citées à œuvrer efficacement dans l'intérêt social de la société Officiis Properties en l'absence totale de rémunération ?*

Cette question procède à nouveau d'un amalgame et d'une volonté polémique à l'égard des dirigeants de la Société. Le conseil a constamment agi dans le meilleur intérêt de l'entreprise en l'état de son patrimoine, du marché, et de ses perspectives.

Question n° 15 : *L'AMF recommande de « veiller à ce qu'un administrateur en situation de conflit d'intérêts même potentiel sur un sujet à l'ordre du jour du conseil ne prenne part ni aux délibérations, ni au vote. Il en est notamment ainsi en cas de vote sur une convention réglementée intéressant un actionnaire avec lequel l'administrateur entretient des liens le plaçant en situation de conflit d'intérêts même potentiel, par exemple lorsqu'il a été nommé sur proposition de cet actionnaire » (AMF DOC-2012-05 - Proposition n° 4.3). M. Daniel Rigny, Mme Anne Génot et M. Philippe Couturier ayant été nommés sur proposition de l'actionnaire majoritaire, se sont-ils abstenus de voter en conseil d'administration sur les résolutions susceptibles d'intéresser les sociétés REOF Holding ou TTC1 (cette dernière agissant de concert avec REOF Holding) ?*

La société TTC1 n'agit pas de concert avec REOF Holding. Mme Anne Génot, M. Philippe Couturier et M. Daniel Rigny n'ont pas de liens avec REOF Holding les plaçant en situation de conflit d'intérêts. Madame Claude Lutz, directrice générale de Massena Partners, est la gérante unique de REOF Holding.

Les membres du conseil d'administration placés en position de conflit d'intérêts se sont toujours abstenus de voter en conseil d'administration sur les résolutions concernées. Ainsi Mme Claude Lutz, représentante de REOF Holding, ne participe pas au vote des résolutions qui intéressent REOF Holding et M. Daniel Rigny ne participe pas au vote des résolutions qui intéressent TTC1.

Question n° 16 : *Pourquoi le conseil d'administration d'Officiis Properties a-t-il accepté que TTC1 bénéficie d'une « commission d'arrangement » et que les sociétés REOF Holding et TTC1 bénéficient de « commission de non-utilisation », notions usuellement utilisées par des prêteurs bancaires, alors même qu'il ne s'agissait pas de prêteurs tiers à la Société ? (REOF Holding étant l'actionnaire majoritaire, et TTC1 étant réputé agir de concert avec lui selon une déclaration faite auprès de l'AMF – qui plus est, TTC1 reversant l'intégralité des intérêts qu'elle perçoit à REOF I, maison-mère de REOF Holding.)*

Il s'agit de pratiques usuelles pour ce type de prêt. La commission de non-utilisation rémunère la réservation des fonds auprès des investisseurs finaux du fonds REOF.

TTC1 n'a pas bénéficié de commission de non-utilisation et n'agit pas de concert avec REOF Holding (cf. réponse à la question 11)

3. Questions diverses

Question n° 17 : *Dans un communiqué en date du 13 décembre 2017 la société Officiis Properties a annoncé que son conseil d'administration avait mandaté une « banque conseil pour l'assister dans sa réflexion stratégique sur ses actifs ». Suite à la remise de son rapport, le conseil d'administration a annoncé le 7 février 2018 la mise en vente de trois immeubles représentant 90 % de la valeur du portefeuille. Pouvez-vous nous indiquer la nature précise de la mission de cette banque d'affaires ainsi que son nom ? Pouvez-vous nous communiquer le rapport en question ou à défaut la page de conclusion de ce rapport ?*

Cette question qui concerne le passé est sans lien avec l'ordre du jour. La Société précise toutefois que cette banque conseil avait pour mission d'assister la Société dans la revue des options stratégiques pour ses actifs et que la décision de mettre en vente ces 3 immeubles a été annoncée après que le conseil d'administration a pris connaissance de ce rapport.

Question n° 18 : *La société Officiis Properties a-t-elle mandaté le cabinet d'avocats Orrick Rambaud Martel sur l'exercice 2018/19 et/ou sur l'exercice en cours ? Si oui, sur quelle(s) mission(s) ? Comment sont répartis ces honoraires entre notre Société et MM. Daniel Rigny et Philippe Couturier, également clients de ce même cabinet d'avocat ?*

Les actions multipliées par M. Alvarez à la suite de sa décision d'investir dans la Société ont rendu nécessaire que la Société se dote des services d'un cabinet expérimenté dans ce domaine.

Question n° 19 : *La société Officiis Properties a-t-elle mandaté M. Étienne de Roquemaurel, la société Réputation Age ou une autre société dans laquelle intervient M. de Roquemaurel, sur l'exercice 2018/19 et/ou sur l'exercice en cours ? Si oui, sur quelle(s) mission(s) ?*

Pour la même raison, et compte tenu de la violence des agressions sur les réseaux sociaux qui lui étaient préjudiciables, la Société a donné le 11 avril 2019 une mission ponctuelle à M. Etienne de Roquemaurel, spécialiste en e-réputation, pour rencontrer M. Alvarez et notamment le rendre conscient des dommages de réputation qu'il crée et qui se répercute sur le cours de l'action.

Question n° 20 : *En 2018, pourquoi avoir tenu l'Assemblée Générale en septembre et non en juillet comme vous l'avez par ailleurs fait en 2016, 2017 et 2019 ?*

L'Assemblée Générale de 2018 s'est tenue en septembre car les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 12 juillet 2018.

Question n° 21 : *Pourquoi avoir attendu près de 4 années pour absorber ou dissoudre la filiale Officiis Properties Asset Management alors qu'elle n'avait plus d'activité ?*

La société Officiis Asset Management employait jusqu'en 2015 les salariés du groupe, dont certains ont été licenciés fin 2014 et en 2015.

Question n° 22 : *Dans l'hypothèse d'une procédure « ut singuli » qui aboutirait à une/des d'indemnisation(s) versées à la société Officiis Properties en réparation de préjudice(s) qu'elle aurait subi(s), la société REOF Holding peut-elle s'engager dès aujourd'hui à verser aux actionnaires un complément de prix égal aux montants perçus par Officiis Properties divisé par le nombre total d'actions ?*

Cette question n'est pas du ressort de la Société qui ne peut donc pas y répondre.

PARTIE 7

COMPTE RENDU DE L'AGM EN DATE DU 28 JUIN 2019

Communiqué de presse

Paris, le 28 juin 2019

Compte rendu de l'Assemblée générale mixte du 28 juin 2019

Officiis Properties informe le public de la tenue de son Assemblée générale mixte du 28 juin 2019, le quorum nécessaire ayant été atteint : les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ont réuni 17 308 133 actions représentant 87,41 % des droits de vote.

L'Assemblée générale des actionnaires a adopté l'ensemble des résolutions exposées, et notamment :

- la 1^{ère} et la 2^{ème} résolution, portant respectivement sur l'approbation des comptes annuels et consolidés, donnant quitus au management de sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 ;
- la 3^{ème} résolution portant sur l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2018 au poste Report à nouveau qui est ainsi porté de -31 113 800,42 € à -62 801 188,95 € ;
- la 4^{ème} résolution portant sur l'approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce ;
- les 5^{ème} et 6^{ème} résolutions portant sur l'approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée à M. Philippe Couturier et M. Pierre Essig au titre de leur mandats sociaux de président du conseil d'administration et de directeur général pour l'exercice clos au 31 mars 2019 ;
- les 7^{ème} et 8^{ème} résolutions portant sur l'approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution de tous les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuable à MM. Philippe Couturier et Pierre Essig en raison de leur mandats sociaux de président et de directeur général pour l'exercice clos le 31 mars 2020.
- les 9^{ème} et 10^{ème} résolutions portant sur les autorisations à donner au conseil d'administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions et en vue de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions dans ce cadre.
- la 11^{ème} résolution portant sur l'éventuelle dissolution anticipée de la Société à la suite de la constatation de pertes comptables qui rendent les capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social ;
- la 12^{ème} résolution portant sur la modification de la date de clôture de l'exercice social et la modification corrélative de l'article 25 des statuts de la Société ;
- les 13^{ème} et 14^{ème} résolutions portant sur l'approbation des projets de fusion par absorption des sociétés Officiis Properties Asset Management et Officiis Properties Paris Ouest 1.

Les quorums et les résultats des votes pour chacune des résolutions sont présentés dans le tableau annexé ci-après.

La Société ayant reçu, le 24 juin 2019, 22 questions écrites émanant d'un actionnaire, conformément aux dispositions de l'article L.225-108 alinéa 3 de code de commerce, le conseil d'administration a répondu à ces questions au cours de l'assemblée générale.

Les questions et les réponses données par le conseil d'administration ont été annexées au procès-verbal de l'assemblée générale et sont publiés sur le site internet de la Société : <https://officiis-properties.com>, rubrique Relations Investisseurs / Information Réglementée / Assemblées générales / 2019

Le procès-verbal de l'Assemblée générale mixte du 28 juin 2019 sera disponible sur le site Internet de la Société : <https://officiis-properties.com>, rubrique Relations Investisseurs / Information Réglementée / Assemblées générales / 2019 à compter du 1^{er} juillet 2019.

Nombre d'actionnaires présents ou représentés à l'assemblée : 16

Nombre de voix des actionnaires présents ou représentés à l'assemblée : 17 150 400

Nombre d'actions composant le capital : 19 884 220

Nombre d'actions composant le capital et ayant le droit de vote : 19 801 458

Quorum général atteint : 87,41%

Contact

Pierre Essig, Directeur général, Officiis Properties

52B, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

Tél. +33 (0)1 83 92 33 86,

Pour plus d'informations, et pour nous contacter, visitez le site web de la Société : <https://officiis-properties.com>

A propos de Officiis Properties

Officiis Properties est une société foncière cotée ayant opté pour le statut SIIC, qui investit dans l'immobilier de bureaux. Son patrimoine immobilier est constitué de 1 immeuble de bureaux, situés en région parisienne.

Les actions d'Officiis Properties sont cotées sur le Compartiment C d'Euronext Paris – ISIN : FR0010298901 sous le nom d'Officiis Propertie – Mnémonique OFP

Résolutions	Résultat du vote	Votes exprimés (nombre) % des droits de vote	Votes "Pour" (nombre) % des votes exprimés	Votes "Contre" (nombre) % des votes exprimés	Abstention (nombre) % des votes exprimés
1 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 mars 2019	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 239 873 99,6056%	68 250 0,3943%	10 0,0001%
2 - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 mars 2019	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 239 873 99,6056%	68 250 0,3943%	10 0,0001%
3 - Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 mars 2019	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 239 873 99,6056%	68 250 0,3943%	10 0,0001%
4 - Approbation d'une convention visée à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce (aucune nouvelle convention)	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 082 220 98,6948%	223 463 1,2911%	2 450 0,0142%
5 - Approbation des éléments de la rémunération du président pour l'exercice clos au 31 mars 2019 (Monsieur Philippe Couturier)	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 242 263 99,6194%	65 850 0,3805%	20 0,0001%
6 - Approbation des éléments de la rémunération du directeur général pour l'exercice clos au 31 mars 2019 (Monsieur Pierre Essig)	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 055 288 98,5392%	223 528 1,2915%	29 317 0,1694%
7 - Approbation des principes et critères de rémunération du président pour l'exercice clos au 31 mars 2020 (Monsieur Philippe Couturier)	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 239 863 99,6056%	68 250 0,3943%	20 0,0001%
8 - Approbation des principes et critères de rémunération du directeur général pour l'exercice clos au 31 mars 2020 (Monsieur Pierre Essig)	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 055 288 98,5392%	223 528 1,2915%	29 317 0,1694%
9 - Autorisation donnée au conseil d'administration pour acheter des titres de la société	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 082 220 98,6948%	225 863 1,3050%	50 0,0003%
10 - Autorisation donnée au conseil d'administration pour réduire le capital	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 242 298 99,6196%	65 825 0,3803%	10 0,0001%
11 - Consultation des associés sur l'éventuelle dissolution anticipée de la Société (poursuite de l'activité)	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 308 083 99,9997%	40 0,0002%	10 0,0001%
12 - Modification de la date de clôture de l'exercice social - modification corrélative de l'article 25 des statuts	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 308 123 99,9999%	0 0,0000%	10 0,0001%
13 - Approbation du projet de fusion par absorption de la société Officiis Properties Asset Management	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 239 898 99,6058%	65 785 0,3801%	2 450 0,0142%
14 - Approbation du projet de fusion par absorption de la société Officiis Properties Paris Ouest 1	Résolution adoptée	17 308 133 87,4084%	17 239 898 99,6058%	68 225 0,3942%	10 0,0001%