

Actionnaires	Questions posées conformément à l'article L.225 108-3 du Code de commerce	Réponses du conseil d'administration
1/ Point sur la situation de l'immeuble Magellan		
Monsieur Julien Alvarez	1) Les loyers perçus sur l'immeuble Magellan étaient de 3 M€ pour 2 locataires. Quelle proportion de ce loyer représente Faurecia qui a fait part à notre société son souhait de libérer les lieux ? Pensez-vous pouvoir relouer ces locaux à un tarif équivalent ?	<p>Le loyer annuel de la Faurecia est actuellement de 2,5 M€ (cf. § 3.3.3 du rapport de gestion), soit 83,3% des loyers perçus sur l'immeuble Magellan</p> <p>La société fera ses meilleurs efforts pour relouer les locaux libérés aux conditions de marché qui prévaudront au moment de leur re-commercialisation post travaux de rénovation.</p>
Monsieur Julien Alvarez	2) A combien se chiffrent les travaux prévus sur l'immeuble Magellan ? La valeur d'expertise de 31 M€ et les loyers « Valeur de marché » estimés à 3,4 M€ tiennent-ils compte de ces travaux projetés ?	<p>A ce jour, le coût des travaux de rénovation envisagés pour l'immeuble Magellan est d'environ 10 M€. Il s'agit d'une estimation susceptible d'évoluer encore jusqu'à la finalisation du cahier des charges desdits travaux de rénovation et la passation de marchés avec les entreprises en charge de leur réalisation.</p> <p>La valeur d'expertise et la valeur locative de marché estimées par l'expert JLL tiennent compte des travaux susmentionnés.</p>

Actionnaires	Questions posées conformément à l'article L.225 108-3 du Code de commerce	Réponses du conseil d'administration
2/ Le contrôle de Officiis Properties par la société TwentyTwo Credit I S.à r.l (« TTC1 »)		
<p>Dans le rapport annuel 2017/2018 il est précisé que « <i>la Société et TTC1 n'ont aucun lien capitalistique, ni ne font partie d'un même groupe, elles ont un administrateur commun</i> ». Dans le même rapport annuel il est évoqué de façon assez explicite « <i>la prise de contrôle de la Société par le groupe TwentyTwo Real Estate</i> » lors de la restructuration de 2015</p>		
Monsieur Julien Alvarez	<p>3) Compte tenu i) des OC qu'elle détient (qui sont dans la monnaie et qui ont donc vocation à être converties) et ii) de l'option d'achat qu'elle a sur les actions détenues par Züblin Immobilien (également dans la monnaie et qui a donc vocation à être exercée), la société TTC1 est de façon évidente l'actionnaire majoritaire d'OFFICIIS PROPERTIES, dès lors pourquoi ne pas l'indiquer clairement ?</p>	<p>A ce jour, la société TTC1 n'est pas actionnaire de la société.</p> <p>Par ailleurs, il est de jurisprudence constante qu'un titulaire d'obligations convertibles ou remboursables en actions n'est nullement assimilable à un actionnaire tant que la conversion ou le remboursement n'est pas intervenu.</p> <p>En outre, il n'appartient ni à votre société ni à ses actionnaires de porter une analyse quelconque sur l'opportunité pour un porteur d'obligations convertibles d'exercer une éventuelle faculté de conversion.</p> <p>Enfin il a été indiqué à votre société par la société TTC1 que cette dernière ne peut pas exercer son option d'achat qu'elle a sur les actions de la société détenues par Züblin Immobilien Holding A.G., mais elle peut la céder.</p>
Monsieur Julien Alvarez	<p>4) Lors de la demande de dérogation auprès de l'AMF en date du 15 juillet 2015 il n'était pas mentionné l'actionariat potentiel post conversion des OC souscrites par TTC1 et post exercice de l'option d'achat de titres détenus par Züblin Immobilien. Par ailleurs, dans le rapport annuel 2017/18 il est présenté un actionariat post dilution potentielle des OC mais celui-ci n'intègre pas l'exercice potentiel de l'option d'achat. Ces éléments semblent entrer en contradiction avec l'article 223-11 du règlement général de l'AMF qui impose d'inclure tous les instruments dilutifs et/ou optionnels pour le calcul des seuils de participations. Pourquoi ces omissions ?</p>	<p>Il ne s'agit aucunement d'une omission ou d'une quelconque volonté de cacher une information.</p> <p>La société, conformément aux exigences réglementaires applicables et aux pratiques de marché, communique sur les instruments qu'elle a émis et qui donnent accès au capital ainsi que sur leurs effets dilutifs. Ainsi le tableau de répartition du capital est présenté (i) « en l'état » à la date de clôture de l'exercice et sur une base (ii) « diluée », c'est-à-dire en rappelant l'existence de ces titres donnant accès au capital.</p> <p>A ce titre, la présentation de la situation de l'actionariat dilué et non dilué au 31 mars 2018 qui figure au §24.1 du rapport de gestion est effectuée rigoureusement selon la même présentation qui en a été faite dans la note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°15-4202 le 22 juillet 2015.</p> <p>La présentation d'un contrat optionnel conclu entre actionnaires ou tiers n'a pas vocation dans ce cadre à figurer dans les tableaux de répartition du capital (actions ou titres donnant accès au capital émis par la société elle-même).</p>

Actionnaires	Questions posées conformément à l'article L.225 108-3 du Code de commerce	Réponses du conseil d'administration
Monsieur Julien Alvarez	5) Peut-on considérer que la société TTC1 (détenue à 100% par TwentyTwo Group, holding de M. Daniel Rigny) et la société REOF Holding, « indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny », agissent de concert ?	<p>Cette question est sans fondement puisque la société TTC1 n'est pas actionnaire de la société.</p> <p>Il est cependant précisé à toutes fins utiles que la gérance de REOF Holding est assurée par Madame Claude Lutz, qui ne fait pas partie du groupe TwentyTwo Real Estate et qui dispose d'une autonomie complète dans ses décisions de gestion. REOF Holding a d'ailleurs demandé à être représentée par cette dernière au conseil d'administration de la société.</p> <p>Ainsi que mentionné au § B7 de la note d'opération visée à la réponse à la question 4, REOF Holding est une filiale à 100% de REOF 1, un fonds d'investissement luxembourgeois, dont l'associé commandité est une société détenue à 50% par le groupe TwentyTwo Real Estate et à 50% par Massena Partners, qui est une entité tierce (détention conjointe). Il est précisé au §. E.3 de ladite note d'opération que « <i>les sociétés des groupes TwentyTwo Real Estate et Massena Partners n'agissent pas de concert</i> ».</p>

Actionnaires	Questions posées conformément à l'article L.225 108-3 du Code de commerce	Réponses du conseil d'administration
3/ Avenant au prêt racheté par TTC1		
<p>Le prêt octroyé à notre société par le précédent actionnaire majoritaire, Zublin Immobilien Holding AG, d'un montant de 102 M€ avec un taux annuel de 8,5% (capitalisé), a été racheté en juillet 2015 avec une très forte décote par TTC1. Le 30 septembre 2016, notre société et TTC1 ont signé un avenant faisant, entre autres, passer le taux d'intérêt à 14% et prévoyant une indemnité en cas de remboursement anticipé dudit prêt avant le 30 septembre 2018.</p> <p>En 2017, ce prêt - racheté 44M€ par TTC1 - a coûté près de 18M€ d'intérêts à notre société, impactant de façon très significative son résultat net et son ANR.</p>		
<p>Monsieur Julien Alvarez</p>	<p>6) Comment justifier pour la société OFFICIIS PROPERTIES le passage d'un taux de 8,5% à ce taux prohibitif de 14% le 30 septembre 2016 alors que l'environnement de taux était très bas et que la société ne présentait aucun risque supplémentaire depuis la restructuration de 2015, et même, au contraire, qu'elle commençait à remonter la pente ?</p>	<p>Contrairement à ce qui est indiqué dans cette question, le profil de risque de la Société demeurait extrêmement élevé en septembre 2016.</p> <p>Après avoir constaté que la vacance du Portefeuille Immobilier de la société était de 30%, First Growth FGREF, expert indépendant mandaté par le conseil d'administration de la société indique dans son rapport que « a) le ratio d'endettement global de Züblin Immobilière France est très élevé (96,4% en mars 2016) et b) le service de la Dette Bancaire n'est pas entièrement couvert par les revenus nets générés par le Portefeuille Immobilier et est en partie couvert par les comptes gage-espèce nantis au profit de Helaba ».</p> <p>En conclusion de son rapport : il indique que : « Les marges observées durant la Période de Référence pour des prêts finançant des actifs situés dans des grandes agglomérations françaises (ou leurs proches banlieues) et avec des LTV situées entre 70% et 85% sont entre 7,5% et 15%.</p> <p><i>Il nous semble relativement difficile, dans le contexte actuel, pour une société ayant un ratio d'endettement global supérieur à 90%, d'obtenir un financement subordonné chirographaire.</i></p> <p><i>La conjonction du taux d'endettement global de 96,4%, de la subordination du Prêt Non-Bancaire à la Dette Bancaire et de l'absence de sureté hypothécaire justifient un taux d'intérêt élevé et très probablement supérieur à 15%. ».</i></p>
<p>Monsieur Julien Alvarez</p>	<p>7) Comment justifier ce taux de 14% alors même que TTC1 se refinançait de son côté intégralement à des taux très inférieurs auprès de Real Estate Opportunities Fund I ?</p>	<p>Cf. réponse précédente.</p> <p>Les conditions de refinancement de l'organisme prêteur ne concernent pas la société. Monsieur Daniel Rigny, gérant de la société TTC1, et administrateur de la société a précisé cependant au conseil d'administration que ce qui est indiqué dans la question concernant les conditions de refinancement de TTC1 est inexact.</p>

Actionnaires	Questions posées conformément à l'article L.225 108-3 du Code de commerce	Réponses du conseil d'administration
Monsieur Julien Alvarez	8) Le rapport commandé auprès du cabinet First Growth Real Estate pour justifier ce taux de 14% tenait-il compte du fait que cet emprunt avait été racheté avec une très forte décote (supérieure à 50%), induisant ainsi des taux de rendement bien supérieurs à 14% (plutôt proches de 30-35% par an !) ? Pourriez-vous rendre public sur votre site web le rapport de First Growth Real Estate ?	<p>L'objet du mandat confié par le conseil d'administration de la société à First Growth FGREF était de lui indiquer si les principales conditions financières proposées dans l'offre de prorogation de TTC1 étaient conformes aux pratiques de marché, et ce aux fins de lever tout soupçon de conflit d'intérêt dans sa décision d'accepter ou de refuser ladite offre de prorogation ainsi que de permettre aux commissaires aux comptes de la société de confirmer le traitement comptable du prêt non-bancaire (et de la charge d'intérêt) dans les normes IFRS.</p> <p>Les termes et conditions de l'acquisition du prêt non-bancaire par la société TTC1 ne concernent ni la société, ni First Growth Real Estate.</p>
Monsieur Julien Alvarez	9) Comment justifier pour la société OFFICIIS PROPERTIES l'ajout d'une clause pénalisant tout remboursement anticipé avant le 30 septembre 2018 (l'indemnité représentant tout de même 2 années d'intérêts (28%!) pour un prêt dont la maturité était de moins de 4 ans) ?	<p>Il s'agit là de pratiques usuelles de marché pour ce type de prêt, ce que First Growth FGREF a confirmé. La société n'a ni l'intention, ni les moyens, de rembourser ce prêt non-bancaire avant le 30 septembre 2018.</p>
Monsieur Julien Alvarez	10) Comment s'assurer que la négociation s'est déroulée dans le meilleur intérêt de la société OFFICIIS PROPERTIES et de l'ensemble de ses actionnaires et pas uniquement de la société TTC1 qui s'avère par ailleurs l'actionnaire majoritaire de notre société une fois tous les instruments dilutifs convertis ? A quelle date de conseil d'administration cet avenant a-t-il été approuvé ? Qui a pris part au vote ? Quel a été le détail du vote ?	<p>Cf. réponse à la question 8), c'est exactement l'objet du mandat donné à First Growth FGREF.</p> <p>Le conseil a approuvé les termes et conditions de la prorogation du prêt non-bancaire jusqu'au 31 juillet 2020 dans sa séance du 21 septembre 2016. Cette approbation s'est faite à l'unanimité, Monsieur Daniel Rigny, également gérant de TTC1, n'ayant pas pris part au vote. La décision a été déclarée aux commissaires aux comptes et soumise pour ratification aux actionnaires en tant que convention réglementée soumise aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.</p>
Monsieur Julien Alvarez	11) Lors de l'AG du 07 juillet 2017 il a été soumis aux votes la 4ème résolution portant sur l'avenant du contrat de prêt TTC1 pré-cité. Il y était précisé que « Monsieur Daniel Rigny, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote ». Pourquoi M. Rigny n'a-t-il pas pris part au vote ?	<p>Monsieur Daniel Rigny est gérant de la société TTC1.</p>

Actionnaires	Questions posées conformément à l'article L.225 108-3 du Code de commerce	Réponses du conseil d'administration
Monsieur Julien Alvarez	<p>12) Sur la même 4ème résolution la société REOF Holding a, quant à elle, pris part au vote bien que cette société soit, selon le rapport annuel, « indirectement contrôlée par Monsieur Daniel Rigny ». Cela ne vous semble-t-il pas un contournement de l'esprit de la loi qui veut qu'une personne concernée par une résolution ne prenne pas part au vote ?</p>	<p>La gérance de REOF Holding est assurée par Madame Claude Lutz qui ne fait pas partie du groupe TwentyTwo Real Estate et qui dispose d'une autonomie complète dans ses décisions de gestion. REOF Holding a d'ailleurs demandé à être représentée par cette dernière au conseil d'administration de la société.</p> <p>Ainsi que mentionné au § B7 de la note d'opération visée à la réponse à la question 4, REOF Holding est une filiale à 100% de REOF 1, un fonds d'investissement luxembourgeois, dont l'associé commandité est une société détenue à 50% par le groupe TwentyTwo Real Estate et à 50% par Massena Partners, qui est une société tierce. Il est précisé au §. E.3 de ladite note d'opération que « <i>les sociétés des groupes TwentyTwo Real Estate et Massena Partners n'agissent pas de concert</i> ».</p>
Monsieur Julien Alvarez	<p>13) Compte tenu des ventes annoncées des immeubles Imagine et Think, pouvez-vous nous indiquer si notre société envisage un refinancement/remboursement partiel ou total de l'emprunt TTC1 qui coûte à notre société un taux prohibitif de 14% ?</p> <p>Si un tel refinancement/remboursement anticipé n'est pas envisagé pouvez-vous nous en expliquer la raison alors que la LTV est au plus bas et la société désormais beaucoup plus « présentable » aux établissements de crédit ?</p>	<p>Comme indiqué dans le communiqué de presse du 12 juillet 2018, la société affectera le produit de la vente des immeubles Think et Imagine au remboursement de l'intégralité des dettes hypothécaires consenties par la banque Helaba à la société et sa filiale Officiis Properties Paries Ouest 1, conformément aux dispositions contractuelles desdits crédits hypothécaires.</p> <p>La société a pris contact avec quelques banques pour examiner avec elles la possibilité de mettre en place un nouveau financement hypothécaire assis sur les immeubles Newtime et Magellan. Si un tel financement se réalisait, la société examinerait alors l'éventualité d'un remboursement partiel de l'emprunt non-bancaire consenti par TTC1.</p>

Actionnaires	Questions posées conformément à l'article L.225 108-3 du Code de commerce	Réponses du conseil d'administration
4/ Caractéristiques du prêt REOF Holding S.à.r.l		
Monsieur Julien Alvarez	14) S'il s'agissait d'une « une avance d'actionnaire » à quoi correspondait cette « <i>commission d'engagement</i> » qui est plutôt une notion bancaire ?	L'avance d'actionnaire consentie par REOF Holding à la société a fait l'objet de tirages successifs, étalés dans le temps au fur et à mesure des besoins de trésorerie de la société, dans le cadre d'une enveloppe globale. La commission d'engagement rémunère le fait que les fonds ont été « réservés » par REOF Holding. L'expert indépendant First Growth FGREF a conclu que l'existence d'une telle commission, ainsi que son taux de 3% étaient conformes aux pratiques de marché pour ce type de prêt.
Monsieur Julien Alvarez	15) Ce prêt vous semblait-il conforme à la réglementation ? En particulier celle sur le monopole bancaire ?	A notre connaissance ce prêt nous semble conforme à la réglementation.
Monsieur Julien Alvarez	16) Pourquoi ce prêt a-t-il été cédé le 28 décembre 2017 par REOF Holding à la société TTC1 ?	La société ne dispose pas d'information sur ce point.