

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ASSEMBLEE GENERALE A CARACTERE MIXTE DES ACTIONNAIRES

DU 28 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale à caractère mixte afin de soumettre à votre approbation des décisions qui relèvent de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, d'une part, et extraordinaire, d'autre part.

Vous êtes donc appelés à statuer 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.

1. APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2019 – AFFECTATION DES RESULTATS – EXAMEN DES CONVENTIONS REGLEMENTEES (PREMIERE A QUATRIEME RESOLUTIONS)

Nous vous invitons à vous reporter au rapport de gestion du conseil d'administration et aux rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés qui ont été mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

S'agissant des conventions réglementées, vous pourrez prendre connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes qui a été mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

S'agissant de la marche des affaires depuis le début de l'exercice en cours, là encore nous vous invitons à vous reporter au rapport de gestion du conseil d'administration.

2. APPROBATION DES ELEMENTS DE LA REMUNERATION DUE OU ATTRIBUEE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2019 AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AU DIRECTEUR GENERAL (CINQUIEME ET SIXIEME RESOLUTIONS)

Nous vous demandons, en application des dispositions du paragraphe II de l'article L. 225-100 du code de commerce (dispositif relatif au vote *ex post*), d'approuver les éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels attribués ou restant à attribuer au titre de l'exercice clos le 31 mars 2019 au président du conseil d'administration, Monsieur Philippe Couturier, et au directeur général, Monsieur Pierre Essig, à raison de leur mandat, 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 ses 13^{ème} et 14^{ème} résolutions, et détaillés dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

3. APPROBATION DES PRINCIPES ET DES CRITERES DE DETERMINATION, DE REPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE ATTRIBUABLES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AU DIRECTEUR GENERAL (SEPTIEME ET HUITIEME RESOLUTIONS)

En application des dispositions des dispositions de l'article L. 225-37-2 du code de commerce (dispositif relatif au vote *ex ante*), nous vous proposons d'approuver 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 et attribuables au titre de l'exercice 2019/2020 à Monsieur Philippe Couturier en raison de son mandat de président du conseil d'administration et à Monsieur Pierre Essig en raison de son mandat de directeur général, tels que présentés dans le rapport établi en application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du code de commerce.

4. AUTORISATION RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROGRAMME DE RACHAT - AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL EN VUE DE REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR VOIE D'ANNULATION D' ACTIONS DANS LE CADRE DE L'AUTORISATION DE RACHAT DE SES PROPRES ACTIONS (NEUVIEME ET DIXIEME RESOLUTIONS)

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation consentie au conseil d'administration, pour une durée de dix-huit (18) mois, par l'assemblée générale du 14 septembre 2018 à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions. La demande d'une nouvelle autorisation permet ainsi d'éviter une période non couverte par cette autorisation d'ici la prochaine assemblée générale annuelle.

Au cours des exercices précédents, ce programme de rachat d'actions a été utilisé exclusivement dans le cadre d'un contrat de liquidité, répondant à l'objectif d'animation de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement. La demande que nous vous soumettons vise à poursuivre la mise en œuvre de ce contrat de liquidité, dans la limite de 10% du capital.

Le montant des fonds destinés à la réalisation du programme de rachat d'actions serait au maximum de 450.000 d'euros. Le prix maximum d'achat par titre (hors frais et commissions) serait fixé à 3 euros.

Nous soumettons également à votre approbation l'autorisation d'annuler, le cas échéant, les actions de la Société détenues par celle-ci dans le cadre de la mise en œuvre de son programme de rachat et de réduire corrélativement le capital.

Il s'agit là encore du renouvellement de l'autorisation donnée au conseil d'administration pour dix-huit (18) mois par l'assemblée générale du 14 septembre 2018, et ce afin d'éviter une période non couverte par cette autorisation.

En tout état de cause, la Société n'a pas actuellement l'intention d'annuler des actions, son programme de rachat d'actions étant limité au bon fonctionnement de son contrat de liquidité.

5. PERTE DE LA MOITIE DU CAPITAL (ONZIEME RESOLUTION)

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.

Nous vous rappelons 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 est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de 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 sur lequel nous vous proposons de statuer ce jour), 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.

Il est donc nécessaire, pour se conformer aux dispositions de l'article L. 225-248 précité, que vous vous prononciez sur l'éventuelle dissolution anticipée de la Société.

Compte tenu 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, nous vous demandons de décider de ne pas dissoudre la Société et de décider la poursuite des activités de la Société.

6. MODIFICATION DE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL – MODIFICATION CORRELATIVE DE L'ARTICLE 25 DES STATUTS (DOUZIEME RESOLUTION)

Nous vous demandons de modifier la date de clôture de l'exercice social afin de la fixer au 30 juin.

En conséquence, 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 et l'article 25 des statuts serait modifié corrélativement.

Cette modification s'inscrit dans le cadre de la cession des principaux actifs de la Société et de sa filiale et du lancement de la procédure d'offre publique de retrait qui s'ensuivra. Les conditions du régime SIIC ne devraient plus être remplies à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2019.

7. APPROBATION DU PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION DES SOCIETES OFFICIIS PROPERTIES ASSET MANAGEMENT ET OFFICIIS PROPERTIES PARIS OUEST 1, FILIALES A 100 % DE LA SOCIETE (TREIZIEME ET QUATORZIEME RESOLUTIONS)

Fusion par absorption de la société Officiis Properties Asset Management par la Société

Nous soumettons à votre approbation le projet de fusion par voie d'absorption par votre Société de sa filiale, la société Officiis Properties Asset Management (« **OPAM** »), dont elle détient l'intégralité des actions composant le capital.

En effet, l'existence de deux structures distinctes ne se justifie plus, OPAM ayant cessé son activité depuis plus de 2 ans.

La Société 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 sera soumise au régime dit de fusion simplifiée régi par l'article L. 236-11 du Code de commerce.

En conséquence, la fusion n'a pas donné lieu à la nomination d'un commissaire à la fusion ou aux apports.

La fusion ne donnera lieu à aucune augmentation de capital de votre Société en rémunération de la fusion, ni à aucun échange d'actions d'OPAM contre des actions de votre 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 votre Société d'autre part.

La fusion s'opérera sur la base des derniers comptes de votre Société et d'OPAM arrêtés au 31 mars 2019, étant précisé que la fusion prendra effet rétroactivement, au plan comptable et fiscal, au 1^{er} avril 2019.

En ce qui concerne les valeurs d'apport, les éléments d'actif et de passif seront transmis par OPAM pour leur valeur nette comptable au 31 mars 2019, date retenue pour l'établissement des modalités de la fusion, conformément au règlement ANC n° 2014-03 du 15 juin 2014 tel que modifié par le règlement n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au plan comptable général (titre VII – Comptabilisation et évaluation des opérations de fusions et opérations assimilées).

Sur ces bases, le montant des actifs transmis à la Société s'élève à 107.409,60 euros pour un passif transmis de 833 euros, soit un actif net transféré de 106.576,60 euros.

L'opération dégagerait un boni de fusion d'un montant de 106.576,60 euros correspondant à la différence entre le montant de l'actif net transmis par OPAM (soit 106.576,60 euros) et la valeur nette comptable des actions d'OPAM dans les comptes de votre Société (soit 0 euro). Ce boni de fusion sera comptabilisé dans les livres de votre Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

La fusion ne deviendra définitive qu'à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives suivantes :

- l'expiration du délai d'opposition des créanciers de trente (30) jours commençant à courir à compter de la dernière des publications du projet de fusion au BODACC et au BALO conformément à l'article R. 236-2 du Code de commerce (étant précisé que les avis BODACC ont été publiés le 5 mai dernier et l'avis BALO a été publié le 8 mai dernier) ;
- l'approbation de la fusion par votre Société en sa qualité d'associé unique d'OPAM conformément à l'article 17 des statuts d'OPAM ;
- l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de votre Société de la fusion.

Il a en effet paru opportun de soumettre spontanément la fusion à l'approbation de l'assemblée générale de votre Société (alors même qu'une telle approbation n'est pas obligatoire en cas de fusion simplifiée) dans la mesure où :

- conformément à l'article L. 236-11 du Code de commerce, un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social de la Société a la faculté de demander en justice la désignation d'un mandataire afin de convoquer une assemblée de la Société pour qu'elle se prononce sur l'approbation de la fusion simplifiée. Or, une telle demande effectuée tardivement aurait pu s'avérer incompatible avec le calendrier de la fusion ;
- en effet, le calendrier de l'opération est contraint, la réalisation de la fusion devant nécessairement intervenir au plus tard le 30 juin 2019 (compte tenu de la modification de la date de clôture de l'exercice qui est par ailleurs soumise à votre approbation au titre de la douzième résolution).

A défaut de réalisation définitive de la fusion au plus tard le 30 juin 2019 (inclus), le projet de fusion serait considéré de plein droit comme caduc, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre.

A la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives prévues au traité de fusion :

- la fusion entraînera la dissolution sans liquidation d'OPAM et la transmission universelle de son patrimoine à votre Société ;
- le patrimoine d'OPAM sera dévolu à votre Société dans l'état dans lequel il se trouvera ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à OPAM à cette date, sans exception ;
- votre Société deviendra débitrice des créanciers d'OPAM en lieu et place de celle-ci sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

Sur le plan fiscal, la fusion sera soumise au régime de faveur des fusions prévu par l'article 210 A du Code général des impôts, conformément aux dispositions de l'article 208 C bis du CGI qui étend l'application du régime de faveur aux opérations auxquelles participent des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) ou leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC.

L'ensemble des conditions et modalités de la fusion sont précisés dans le projet de fusion en date du 30 avril 2019 dont vous avez pu prendre connaissance dans les conditions légales, de même que tous les documents visés par l'article R.236-3 du Code de commerce.

Fusion par absorption de la société Officiis Properties Paris Ouest 1 par la Société

Nous soumettons également à votre approbation le projet de fusion par voie d'absorption par votre Société de sa filiale, la société Officiis Properties Paris Ouest 1 (« **OPPO** »), dont elle détient l'intégralité des actions composant le capital.

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

En effet, l'existence de deux structures distinctes ne se justifiera plus compte tenu de la cession du dernier actif immobilier encore détenu par OPPO, 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.

La Société détenant l'intégralité des actions composant le capital social d'OPPO et s'engageant à les conserver jusqu'à la date de réalisation juridique définitive de la fusion, la fusion sera également soumise au régime dit de fusion simplifiée régi par l'article L.236-11 du Code de commerce.

En conséquence, la fusion n'a pas donné lieu à la nomination d'un commissaire à la fusion ou aux apports.

La fusion ne donnera lieu à aucune augmentation de capital de votre Société en rémunération de la fusion, ni à aucun échange d'actions d'OPPO contre des actions de votre 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 votre Société d'autre part.

La fusion s'opérera sur la base des derniers comptes de votre Société et d'OPPO arrêtés au 31 mars 2019, étant précisé que la fusion prendra effet rétroactivement, au plan comptable et fiscal, au 1^{er} avril 2019.

En ce qui concerne les valeurs d'apport, les éléments d'actif et de passif seront transmis par OPPO pour leur valeur nette comptable au 31 mars 2019, date retenue pour l'établissement des modalités de la fusion, conformément au règlement ANC n° 2014-03 du 15 juin 2014 tel que modifié par le règlement n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au plan comptable général (titre VII – Comptabilisation et évaluation des opérations de fusions et opérations assimilées).

Sur ces bases, le montant des actifs transmis à votre Société s'élève à 118.455.956,55 euros pour un passif transmis de 104.025.346,89 euros, soit un actif net transféré de 14.430.609,66 euros.

L'opération dégagerait un mali de fusion d'un montant de 38.679.890,34 euros correspondant à la différence entre le montant de l'actif net transmis par OPPO (soit 14.430.609,66 euros) et la valeur nette comptable des actions d'OPPO dans les comptes de votre Société (soit 53.110.500 euros). Ce mali de fusion sera comptabilisé dans les livres de votre Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

La fusion ne deviendra définitive qu'à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives suivantes :

- l'expiration du délai d'opposition des créanciers de trente (30) jours commençant à courir à compter de la dernière des publications du projet de fusion au BODACC et au BALO conformément à l'article R. 236-2 du Code de commerce (étant précisé que les avis BODACC ont été publiés le 5 mai dernier et l'avis BALO a été publié le 8 mai dernier);
- la cession de l'immeuble Newtime (laquelle est donc intervenue le 15 mai dernier) ;
- l'approbation de la fusion par votre Société en sa qualité d'associé unique d'OPPO conformément à l'article 17 des statuts d'OPPO ;
- l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de votre Société de la fusion.

Il a en effet paru opportun de soumettre spontanément la fusion à l'approbation de l'assemblée générale de votre Société (alors même qu'une telle approbation n'est pas obligatoire en cas de fusion simplifiée) pour les motifs précédemment indiqués concernant la fusion d'OPAM.

A défaut de réalisation définitive de la fusion au plus tard le 30 juin 2019 (inclus), le projet de fusion serait considéré de plein droit comme caduc, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre.

A la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives prévues au traité de fusion :

- la fusion entrainera la dissolution sans liquidation d'OPPO et la transmission universelle de son patrimoine à votre Société ;
- le patrimoine d'OPPO sera dévolu à votre Société dans l'état dans lequel il se trouvera ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à OPPO à cette date, sans exception ;
- votre Société deviendra débitrice des créanciers d'OPPO en lieu et place de celle-ci sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

Sur le plan fiscal, la fusion sera soumise au régime de faveur des fusions prévu par l'article 210 A du Code général des impôts, conformément aux dispositions de l'article 208 C bis du CGI qui étend l'application du régime de faveur aux opérations auxquelles participent des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) ou leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC.

L'ensemble des conditions et modalités de la fusion sont précisés dans le projet de fusion en date du 30 avril 2019 dont vous avez pu prendre connaissance dans les conditions légales, de même que tous les documents visés par l'article R. 236-3 du Code de commerce.

C'est dans ces conditions que nous vous demandons de vous prononcer sur les résolutions dont le texte vous est proposé par votre conseil d'administration.

Le conseil d'administration