

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-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.