

**212C1279**

FR0000036725-OP031-RO18

2 octobre 2012

- Décision de conformité du projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les actions de la société.
- Maintien de la suspension de la cotation des actions de la société.

**COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE C.I.B.**

(Euronext Paris)

- 1 - Dans sa séance du 2 octobre 2012, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les actions de la société C.I.B. - COMPAGNIE IMMOBILIERE BETELGEUSE (ci-après « CIB »), déposé en application des articles 236-3 et 237-1 du règlement général par Oddo Corporate Finance, agissant pour le compte de la société de droit luxembourgeois Orion Immobilien Christine S.à r.l.<sup>1</sup> (cf. Décision et Information 212C1198 du 18 septembre 2012).

La société Orion Immobilien Christine S.à r.l. détient à ce jour 2 146 371 actions CIB représentant autant de droits de vote, soit 98,11% du capital et 98,08% des droits de vote de cette société<sup>2</sup>, et s'engage irrévocablement à acquérir au prix de 7 € par action la totalité des actions CIB non détenues par elle, soit 41 315 actions représentant 42 066 droits de vote, soit 1,89% du capital et 1,92% des droits de vote de cette société.

Les frais de négociation dans le cadre de l'offre publique de retrait seront à la charge des vendeurs.

L'initiateur a demandé à l'Autorité des marchés financiers de procéder au retrait obligatoire dès la clôture de l'offre publique de retrait quel qu'en soit le résultat.

Il est rappelé :

- que le cabinet Sorgem Evaluation, représenté par M. Maurice Nussenbaum, a été mandaté comme expert indépendant par la société CIB en application de l'article 261-1 II du règlement général ;
- qu'à l'appui du projet d'offre publique, le projet de note d'information conjointe de l'initiateur et de la société CIB (articles 231-18 et 231-19 du règlement général) a été déposé et diffusé le 18 septembre 2012, conformément aux articles 231-13 et 231-16 du règlement général.

<sup>1</sup> Contrôlée indirectement par le fonds Orion European Real Estate Fund II CV, conseillé par la société Orion Capital Managers, LLP.

<sup>2</sup> Sur la base d'un capital composé de 2 187 686 actions représentant 2 188 437 droits de vote, en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

2 - Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, l'Autorité des marchés financiers a pris connaissance :

- du projet de note d'information conjointe de l'initiateur et de la société CIB, comportant notamment l'avis motivé du conseil de surveillance de CIB et le rapport de l'expert indépendant, qui conclut à l'équité du prix de 7 € par action pour les actionnaires minoritaires de CIB<sup>3</sup> ; et
- de l'évaluation multicritères des actions CIB effectuée par Oddo Corporate Finance dans la perspective du retrait obligatoire<sup>3&4</sup>.

Après examen du projet d'offre publique dans les conditions prévues aux articles 231-20 à 231-22 et 237-2 du règlement général, l'Autorité des marchés financiers a considéré qu'au vu des caractéristiques de la société CIB, les méthodes appliquées étaient conformes aux principes posés par le législateur et le règlement général, et a déclaré conforme le projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire en application de l'article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information conjointe des sociétés Orion Immobilien Christine S.à r.l. et CIB, sous le n°12-470 en date du 2 octobre 2012.

- 3 - Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire après que la note d'information conjointe de l'initiateur et de la société CIB ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que les informations mentionnées à l'article 231-28 du règlement général, auront été diffusées.

Dans cette attente, la suspension de la cotation des actions CIB est maintenue jusqu'à nouvel avis.

---

---

<sup>3</sup> Il est précisé que la société CIB a annoncé le 28 septembre 2012, par voie de communiqué de presse, que ses filiales SCI Betelgeuse I et II ont conclu un bail commercial d'une durée de 9 ans ferme avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2012 à des conditions de loyer en ligne avec les hypothèses retenues au 30 juin 2012 par CBRE et par l'expert indépendant, le cabinet Sorgem Evaluation, dans son attestation d'équité datée du 14 septembre 2012. Ce bail porte sur une superficie de 4.210 m<sup>2</sup>, soit environ 30% de l'ensemble immobilier. L'expert indépendant, le cabinet Sorgem Evaluation, a confirmé à la Société qu'au regard des caractéristiques de ce bail, la conclusion de ce dernier ne modifiait pas les termes de son attestation d'équité ayant conclu au caractère équitable des conditions financières de l'offre.

<sup>4</sup> Cette évaluation multicritères repose sur les références et méthodes suivantes : (i) l'actif net réévalué droits inclus au 30 juin 2012, selon plusieurs scénarios relatifs à la location de l'ensemble immobilier dont CIB est propriétaire (location à deux locataires avec des baux débutant respectivement les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet 2013, ou location immédiate de l'ensemble immobilier) et à la reconstitution des capitaux propres de CIB (augmentation de capital de 40M€ à 75M€ environ), (ii) la référence à une transaction intragroupe de janvier 2011 portant sur 0,73% du capital, et, à titre indicatif (iii) le critère du cours de bourse de CIB, sur la base des moyennes de cours pondérées par les volumes échangés calculées en date du 11 septembre 2012, sur des périodes allant de 1 à 12 mois.