

213C0232

FR0004031292-OP002-ES01-AS02

20 février 2013

Décision de conformité du projet d'offre publique simplifiée visant les actions de la société.

FONCIERE SEPRIC SA

(Euronext Paris)

- 1 - Dans sa séance du 19 février 2013, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique simplifiée visant les actions de la société FONCIERE SEPRIC, déposé par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, agissant pour le compte de la société en commandite par actions Patrimoine et Commerce¹, en application des articles 234-2 et 233-1 2° du règlement général (cf. Décision & Information 213C0121 du 30 janvier 2013).

Aux termes de deux traités d'apport en date du 27 novembre 2012, l'initiateur a acquis, le 27 décembre 2012, 4 707 163 actions FONCIERE SEPRIC représentant 61,73% du capital de FONCIERE SEPRIC auprès des groupes familiaux Vergely (soit 2 930 815 actions) et Robbe (soit 1 776 348 actions). Ces apports en nature ont été rémunérés par (i) l'émission de 2 588 936 actions nouvelles Patrimoine et Commerce, sur la base d'un rapport d'échange de 11 actions Patrimoine et Commerce pour 20 actions FONCIERE SEPRIC, et (ii) le versement d'une somme en numéraire d'un montant total de 4 283 518,33 € à titre de soulte d'apport, correspondant à un montant unitaire de 0,91 € par action FONCIERE SEPRIC apportée².

A l'issue de ces opérations, l'initiateur détient 4 707 163 actions FONCIERE SEPRIC représentant autant de droits de vote, soit 61,73% du capital et, avant le 29 janvier 2013, 47,89% des droits de vote de cette société³. Compte tenu d'une modification du nombre de droits de vote de la société FONCIERE SEPRIC, les 4 707 163 actions FONCIERE SEPRIC détenues par Patrimoine et Commerce représentent, depuis le 29 janvier 2013, 50,14% des droits de vote de cette société⁴.

L'initiateur s'engage irrévocablement à acquérir la totalité des actions FONCIERE SEPRIC existantes non détenues par lui, soit un total de 2 918 121 actions⁵, représentant 38,27% du capital de cette société dans le cadre d'un projet d'offre publique simplifiée se décomposant en une offre mixte à titre principal, assortie, à titre subsidiaire, d'une offre publique d'achat, dont les termes sont les suivants :

¹ Contrôlée par M. Eric Duval.

² Cf. notamment document E enregistré par l'AMF sous le n°12-051 en date du 5 décembre 2012.

³ Sur la base d'un capital composé à cette date de 7 625 284 actions représentant 9 829 267 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

⁴ Sur la base d'un capital composé, au 29 janvier 2013, de 7 625 284 actions représentant 9 388 790 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général (cf. notamment D&I 213C0112 du 29 janvier 2013).

⁵ En ce compris 5 046 actions autodétenues par la société FONCIERE SEPRIC que cette dernière n'apportera pas à l'offre.

- offre mixte principale, remise pour 20 actions FONCIERE SEPRIC présentées (coupon 2011/2012 attaché) de 11 actions Patrimoine et Commerce (coupon 2012 attaché) à émettre⁶ et 18,20 € en numéraire⁷ ;
- offre publique d'achat à titre subsidiaire : 12 € par action FONCIERE SEPRIC (coupon 2011/2012 attaché), cette offre subsidiaire étant plafonnée à un maximum de 462 000 actions.

Les actionnaires de FONCIERE SEPRIC pourront apporter leurs actions soit à l'offre principale, soit à l'offre subsidiaire, soit en combinant l'offre principale et l'offre subsidiaire.

Dans l'hypothèse où le nombre d'actions FONCIERE SEPRIC apportées à l'offre subsidiaire serait supérieur à 462 000, le nombre d'actions présentées à cette offre fera l'objet d'une réduction proportionnelle, et les actions ne pouvant être apportées à l'offre subsidiaire seront réputées avoir été apportées à l'offre mixte principale.

Sont également visées 90 000 actions nouvelles FONCIERE SEPRIC susceptibles d'être émises par exercice d'autant d'options de souscription d'actions.

Il est rappelé :

- que le cabinet Ledouble, représenté par MM. Dominique Ledouble et Sébastien Sancho, a été mandaté par la société FONCIERE SEPRIC en vue de fournir une opinion indépendante sur le fondement de l'article 261-1 I du règlement général ;
- qu'à l'appui du projet d'offre, conformément aux articles 231-13, 231-16 et 231-26 du règlement général, le projet de note d'information de l'initiateur et le projet de note en réponse de la société FONCIERE SEPRIC, établis respectivement en application des articles 231-18 et 231-19 du règlement général, ont été déposés et diffusés le 30 janvier 2013 (cf. D&I 213C0121 du 30 janvier 2013).

2 - Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre mené en application des articles 231-20 à 231-22 et 234-6 du règlement général, l'Autorité des marchés financiers :

- a pris connaissance du projet de note d'information de l'initiateur, en ce compris les éléments d'appréciation des termes de l'offre retenus par la banque présentatrice⁸, et du projet de note en réponse de la société FONCIERE SEPRIC. Ce dernier comporte notamment le rapport de l'expert indépendant concluant à l'équité des termes du projet d'offre (étant précisé que, dans le cadre de ses travaux, l'expert a notamment déterminé l'ANR de Patrimoine et Commerce et de FONCIERE SEPRIC au 31 décembre 2012, sur la base, notamment, d'une estimation de l'activité de chacune des sociétés estimée par le *management*, sachant que pour ce qui concerne FONCIERE SEPRIC, il a en outre obtenu confirmation de cette dernière que l'ANR au 31 décembre 2012 devant être communiqué à l'occasion de la publication de ses comptes semestriels sera « du même ordre de grandeur » que celui qu'il a déterminé), et l'avis motivé du conseil d'administration de FONCIERE SEPRIC ;

⁶ L'émission des actions Patrimoine et Commerce remises en contrepartie des actions FONCIERE SEPRIC, fera l'objet d'une décision de la gérance de Patrimoine et Commerce, au vu de l'avis de résultat de l'offre. La gérance de Patrimoine et Commerce agira sur délégation de compétence consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la société Patrimoine et Commerce convoquée le 21 décembre 2012 qui a notamment approuvé les résolutions autorisant l'émission des actions Patrimoine et Commerce à remettre dans le cadre de l'offre.

⁷ Soit 0,91 € par action FONCIERE SEPRIC apportée.

⁸ A savoir (i) pour la branche en numéraire, la référence (a) à la contrevaletur de FONCIERE SEPRIC selon les modalités de rémunération des apports des actions détenues par les groupes familiaux Vergely et Robbe au bénéfice de Patrimoine et Commerce, en se fondant sur la valeur par action de l'actif net réévalué (ANR) hors droits au 30 juin 2012 de Patrimoine et Commerce, (b) à l'actif net réévalué (ANR) hors droits par action de FONCIERE SEPRIC au 30 juin 2012, (c) au cours de bourse de FONCIERE SEPRIC au 2 novembre 2012 (dernier jour de négociation ayant précédé l'annonce des caractéristiques du projet d'offre) et différentes moyennes pondérées des cours 1 mois à 12 mois à cette date, (d) aux comparaisons boursières mises en œuvre sur la base des primes et décotes moyennes constatées sur l'ANR triple net « EPRA » de 2 échantillons de sociétés jugées comparables, et (e) les primes et décotes moyennes par rapport à l'ANR triple net « EPRA » de 2 offres publiques d'achat intervenues en France depuis 2 ans, et (ii) pour la branche mixte, (a) la référence aux conditions financières de la rémunération des apports des actions détenues par les groupes familiaux Vergely et Robbe au bénéfice de Patrimoine et Commerce, (b) sa contrevaletur en numéraire sur la base de l'ANR hors droits par action Patrimoine et Commerce au 30 juin 2012 comparée à l'ANR hors droits de FONCIERE SEPRIC au 30 juin 2012, (c) sa contrevaletur en numéraire sur la base du cours de bourse de la société Patrimoine et Commerce au 2 novembre 2012 et différentes moyennes 1 mois à 12 mois à cette date comparées au cours de bourse de FONCIERE SEPRIC aux mêmes dates, et (d) sa contrevaletur en numéraire sur la base de l'ANR hors droits de Patrimoine et Commerce au 30 juin 2012 auquel a été appliquée la prime moyenne constatée sur 3 transactions jugées comparables.

- a constaté que le projet d'offre publique remplit les conditions posées par l'article 234-6 du règlement général relatives aux offres obligatoires, compte tenu des traités d'apport conclus le 27 novembre 2012 et des opérations réalisées dans ce cadre ; qu'en tout état de cause, le seul fait que l'initiateur soit constitué sous la forme d'une société en commandite par actions, n'entre pas dans les prévisions de l'article 236-5 du règlement général en ce qu'il impose la mise en œuvre d'une offre publique de retrait ce qui impliquerait le déplafonnement de l'offre publique d'achat subsidiaire ;
- a relevé que les termes de l'offre publique mixte simplifiée reflètent les conditions prévues par lesdits traités relatives aux modalités de cession des participations détenues par les groupes familiaux Vergely et Robbe dans FONCIERE SEPRIC au profit de la société Patrimoine et Commerce.

Sur ces bases, au vu des objectifs et intentions de l'initiateur (lesquels ne comportent pas la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les actions FONCIERE SEPRIC à l'issue de la présente offre publique), de la nature et des caractéristiques des actions Patrimoine et Commerce remises en échange des actions FONCIERE SEPRIC visées par l'offre et des conditions dans lesquelles l'initiateur a acquis sa participation actuelle au capital de la société FONCIERE SEPRIC, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme le projet d'offre publique simplifiée en application de l'article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information de la société Patrimoine et Commerce, sous le n°13-041 en date du 19 février 2013.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°13-042 en date du 19 février 2013 sur le projet de note en réponse de la société FONCIERE SEPRIC.

- 3 - Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l'offre publique simplifiée après que les notes d'information de l'initiateur et de la société FONCIERE SEPRIC 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.

Il est rappelé que les dispositions relatives aux interventions sur les titres Patrimoine et Commerce et FONCIERE SEPRIC (articles 231-38 à 231-43 du règlement général) et celles relatives aux déclarations des opérations sur les titres Patrimoine et Commerce et FONCIERE SEPRIC (articles 231-44 à 231-52 du règlement général) sont applicables.