

213C1386
FR0010358812-OP026-AS13

17 septembre 2013

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

TESFRAN

(Euronext Paris)

- 1- Dans sa séance du 17 septembre 2013, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions TESFRAN, déposé, en application des articles 233-1, 2° et 234-2 du règlement général par Oddo Corporate Finance, agissant pour le compte de PREIM Défense 2, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable à règles de fonctionnement allégées sous la forme d'une société par actions simplifiée (15/19 avenue de Suffren, 75007 Paris), représentée par sa société de gestion Primonial Real Estate Investment Management.

A ce jour, PREIM Défense 2 détient 33 347 328 actions TESFRAN¹ représentant autant de droits de vote, soit 99,99% du capital et des droits de vote de la société². Cette détention résulte de l'acquisition, le 8 juillet 2013, de 33 347 328 actions TESFRAN au prix unitaire de 6,74 € auprès de la société Testa Inmuebles en Renta^{3,4&5}.

L'initiateur s'engage irrévocablement à acquérir la totalité des actions TESFRAN non détenues par lui, soit au total un maximum de 2 672 actions représentant autant de droits de vote, soit 0,01% du capital et des droits de vote de la société, **au prix de 10 € par action.**

En application des articles 237-14 et suivants du règlement général, l'initiateur a l'intention de demander, dès la clôture de l'offre⁶, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les actions TESFRAN non présentées à l'offre, au prix de 10 € par action.

Les frais de négociation dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée seront à la charge des vendeurs étant précisé que l'indemnisation versée dans le cadre du retrait obligatoire est, pour sa part, nette de tout frais.

¹ En ce compris les 4 actions TESFRAN prêtées par PREIM Défense 2 aux administrateurs de TESFRAN dans le cadre de prêts de consommation d'actions et qui lui seront restituées avant l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée.

² Sur la base d'un capital composé de 33 350 000 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

³ Cf. notamment communiqué diffusé le 8 juillet 2013 par les sociétés OPCI PREIM Défense 2 et TESFRAN.

⁴ Il est précisé que le prix de cette transaction est susceptible (i) d'être ajusté, à la hausse ou à la baisse, sur la base de la situation comptable définitive relative à la période courant du 1^{er} janvier 2013 au 8 juillet 2013 qui doit être arrêtée par les parties et (ii) de faire l'objet d'un complément de prix dans le cas où TESFRAN n'aurait pas opté pour le régime fiscal de l'article 208C du code général des impôts le 30 avril 2014. Cet ajustement et ce complément de prix, aux termes du protocole d'accord signé par les parties le 12 juin 2013 et de son avenant signé le 4 juillet 2013, ne pourront, au total, en aucun cas excéder 2% du prix de la transaction initial (soit un prix final maximum de 6,87€ par action).

⁵ Société contrôlée à 99,33% par la société Sacyr Vallehermoso, société cotée à Madrid.

⁶ Les conditions prévues à l'article 237-14 étant d'ores et déjà remplies, le retrait obligatoire pourra être mis en œuvre dès la clôture de l'offre publique d'achat simplifiée, quel qu'en soit le résultat.

Il est rappelé que :

- le cabinet Ledouble, représenté par Messieurs Olivier Cretté et Sébastien Sancho, a été mandaté par la société TESFRAN comme expert indépendant pour se prononcer sur les conditions de l'offre publique sur le fondement de l'article 261-1 I et II du règlement général ;
 - le projets de note d'information de l'initiateur et le projet de note en réponse de la société TESFRAN ont été déposés et diffusés conformément aux articles 231-13, 231-16 et 231-26 du règlement général (cf. D&I 213C1324 du 3 septembre 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 237-16, I 2° 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 du prix d'offre de 10 € par action retenus par la banque présentatrice⁷ ; et
 - du projet de note en réponse de la société TESFRAN comportant notamment l'avis motivé de son conseil d'administration et le rapport de l'expert indépendant. L'expert y précise notamment que les accords conclus dans le cadre de l'offre et les principales opérations attachées à l'acquisition du bloc de contrôle de Testa Immuebles en Renta par PREIM Défense 2 incluant les dispositions du pacte d'actionnaires et les conditions de réinvestissement de Testa Immuebles en Renta ne sont pas de nature à remettre en cause l'objectivité du prix de l'offre ni le niveau des primes induites. L'expert conclut à l'équité du prix de 10 € par action proposé dans le cadre de la présente offre, y compris dans la perspective d'un retrait obligatoire.

Connaissance prise des objectifs et intentions de l'initiateur, lequel a l'intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre, et des conditions dans lesquelles l'initiateur a acquis sa participation actuelle au capital de TESFRAN, relevant que le prix auquel est libellé le projet d'offre est conforme aux dispositions de l'article 234-6 du règlement général, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme le projet d'offre publique d'achat simplifiée en application de l'article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information de PREIM Défense 2 sous le n° 13-503 en date du 17 septembre 2013.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°13-504 en date du 17 septembre 2013 sur le projet de note en réponse de la société TESFRAN.

- 3- Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l'offre publique après que la note d'information de l'initiateur et la note en réponse de la société TESFRAN 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 TESFRAN est maintenue jusqu'à nouvel avis.

⁷ La banque présentatrice a retenu 4 méthodes d'évaluation : (i) le prix d'acquisition du bloc de Testa Immuebles en Renta par PREIM Défense 2 aux termes du protocole d'accord signé le 12 juin 2013 et complété par un avenant signé le 4 juillet 2013, (ii) l'ANR de liquidation (ou hors droits) fondé sur la situation bilancielle au 30 juin 2013, intégrant la réévaluation de l'unique actif immobilier de la société établie en juin 2013 dans le cadre de l'acquisition et réalisée par BNP Paribas Real Estate, corrigée de la réduction de capital ayant eu lieu le 5 juillet 2013, (iii) l'ANR de remplacement, fondé sur la même valorisation de l'unique actif immobilier que celle retenue pour l'ANR de liquidation et la situation bilancielle au 30 juin 2013, corrigées des droits et frais de mutation et de la réduction de capital ayant eu lieu le 5 juillet 2013 et (iv) à titre indicatif, les multiples de transactions comparables dans le secteur La Défense, l'Ouest parisien et Paris intra-muros en 2012 et 2013.