

214C1180
FR0000036816-OP014-A04

25 juin 2014

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

TOUR EIFFEL

(Euronext Paris)

- 1- Dans sa séance du 24 juin 2014, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique d'achat concurrente visant les actions de la société TOUR EIFFEL, déposé le 4 juin 2014 par Natixis, agissant pour le compte de la société Eurobail, en application de l'article 234-2 du règlement général.

Ce projet d'offre publique d'achat est concurrent de l'offre publique d'achat en surenchère en cours par laquelle la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics s'engage à acquérir les actions TOUR EIFFEL au prix unitaire de 53 €¹.

L'initiateur, ses sociétés affiliées Maison d'Investissement Mi29 (« Mi29 ») et Foncière Wilson et son actionnaire majoritaire (au travers de la société Mi29), M. Chuc Hoang, détiennent ensemble à ce jour 1 922 434 actions de la société TOUR EIFFEL représentant 30,74% du capital social et des droits de de la société².

Le projet d'offre fait suite à l'acquisition hors marché par l'initiateur, le 4 juin 2014, de 48 139 actions TOUR EIFFEL, représentant 0,77% du capital social et des droits de de la société³, au prix de 55 € par action³ (coupon attaché).

L'initiateur s'engage irrévocablement à acquérir :

- la totalité des actions TOUR EIFFEL existantes, soit un maximum de 4 331 482 actions TOUR EIFFEL, **au prix de 55 € par action (coupon attaché)** ; et
- la totalité des actions nouvelles TOUR EIFFEL susceptibles d'être émises avant la clôture de l'offre ou, le cas échéant, de l'offre réouverte, à raison de l'exercice d'options de souscription attribuées par la société, soit au total un maximum de 113 427 actions TOUR EIFFEL, **au prix de 55 € par action (coupon attaché)**⁴.

¹ Cf. notamment D&I 214C0580 du 16 avril 2014 et D&I 214C0664 du 30 avril 2014.

² Sur la base d'un capital composé de 6 253 916 actions représentant autant de droits de vote en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

³ Aux termes du contrat de cession y afférent, (i) en cas d'échec de l'offre et si l'initiateur apporte tout ou partie des actions ainsi cédées à une offre concurrente qui connaît une suite positive, l'initiateur versera au cédant, la différence entre le prix de l'offre concurrente par action et le prix de 55 € par action multiplié par le nombre d'actions cédées apportées par l'initiateur à cette offre concurrente et (ii) en cas de réalisation de l'offre, l'initiateur versera au cédant, le cas échéant, la différence entre le prix par action finalement payé (si celui-ci était supérieur à 55 €) et 55 € (coupon attaché) multiplié par le nombre d'actions cédées.

⁴ Il est précisé que l'offre ne porte pas :

- sur les actions sous-jacentes aux 18 578 options attribuées en 2012 et 2013 par la société TOUR EIFFEL (Plans 10 et 11) dans la mesure où ces dernières ne seront pas exerçables d'ici la clôture de l'offre ou de l'offre réouverte ;
- sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévues par les dispositions légales ou réglementaires applicables (décès ou invalidité du bénéficiaire), (i) sur les 20 000 actions gratuites définitivement attribuées à la date du présent projet de note d'information dont la période de conservation n'aura pas expiré avant la clôture de l'offre, et le cas échéant de l'offre réouverte, ni (ii) sur les 34 475 actions gratuites non encore émises qui sont en période d'acquisition et n'ont donc pas été

Il est précisé que l'initiateur a l'intention de maintenir le statut SIIC de la société et que, dans ce cadre, il a conclu des accords de reclassement partiel de sa participation (étant précisé que l'initiateur conservera en tout état de cause une participation lui permettant de contrôler la société) avec les sociétés Caravelle et Effi Invest II, portant respectivement sur un maximum de 15% et 8,54% du capital⁵.

Il est également précisé que l'initiateur a conclu un accord d'investissement avec une société contrôlée par des fonds conseillés par Colony Capital LLC, prévoyant la souscription d'obligations émises par l'initiateur (dont certaines sont remboursables en actions TOUR EIFFEL, remboursement en actions TOUR EIFFEL qui est à la main du porteur, et pouvant représenter un maximum de 611 177 actions TOUR EIFFEL, soit 9,73% du capital social et des droits de vote de la société⁶).

- 2- Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, mené en application des articles 231-20 à 231-22 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 de l'offre de 55 € par action retenus par l'établissement présentateur⁶.

Au vu des objectifs et intentions de l'initiateur, lequel a notamment indiqué ne pas avoir l'intention de procéder à une radiation des titres de la société TOUR EIFFEL, ni de procéder à un retrait obligatoire, au vu des dispositions des accords de reclassement et d'investissement qui ne font apparaître aucun accord ou mécanisme de nature à modifier l'appréciation du prix de l'offre, relevant que le prix auquel est libellé le projet d'offre est conforme aux dispositions de l'article 234-6 du règlement général, ainsi qu'aux dispositions de l'article 232-7 du règlement général en ce que le prix offert est supérieur à plus de 2% à celui stipulé dans l'offre publique d'achat en surenchère de SMA BTP déclarée conforme le 29 avril 2014, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme le projet d'offre publique d'achat concurrente, en application de l'article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information d'Eurobail sous le n°14-324 en date du 24 juin 2014.

- 3- L'offre publique d'achat concurrente sera ouverte lorsque les documents visés à l'article 231-32 du règlement général seront diffusés.

Le calendrier de l'offre sera fixé lors de la diffusion de la note en réponse de la société TOUR EIFFEL dans les conditions posées à l'article 232-2 (durée de l'offre de 25 jours de négociation sans excéder 35 jours de négociation à compter de son ouverture) et 232-10 (alignement des dates de clôture des offres concurrentes) du règlement général.

Il est précisé que les ordres de présentation des actions TOUR EIFFEL à l'offre initiée par SMA BTP sont nuls et nonavenus (cf. D&I 214C1181 du 25 juin 2014).

- 4- Il est rappelé que les dispositions relatives aux interventions (articles 231-38 à 231-43) et aux déclarations des opérations (articles 231-44 à 231-52) sur les titres TOUR EIFFEL sont applicables.

livrées à leurs bénéficiaires par la société et ni (iii) sur les 600 000 bons autonomes de souscription d'actions, exerçables au gré de la société, émis par la société le 21 février 2013 et souscrits en totalité par Kepler Capital Markets S.A. dans le cadre de la mise en place d'une ligne pluriannuelle de financement en fonds propres, dans la mesure où ceux-ci sont contractuellement incessibles et s'apparentent à une ligne de financement en fonds propres.

⁵ Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 6 282 343.

⁶ L'établissement présentateur a retenu 6 méthodes d'évaluation : (i) les moyennes pondérées des cours de bourse calculées en date du 28 janvier 2014 et 3 juin 2014, (ii) l'actif net réévalué EPRA et Triple Net EPRA au 31 décembre 2013, (iii) les multiples de comparables boursiers d'un échantillon de sociétés composé de Société Foncière Lyonnaise, Foncière des Régions, Gecina, Icade, SIIC de Paris, CeGeREAL, Affine, Terreis, Foncière de Paris et Eurosic, (iv) la référence aux offres et transactions récentes sur les actions TOUR EIFFEL (offres SMA BTP et acquisitions réalisées par l'initiateur au cours des 12 derniers mois), (v) à titre indicatif, les multiples de transactions comparables (offres publiques) dans le secteur des foncières cotées depuis 2011 et (vi) à titre indicatif, les objectifs de cours des analystes.