

214C1343
FR0000030181-OP018-RA03

8 juillet 2014

Décision de conformité du projet d'offre publique de rachat par la société de ses propres actions.

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS

(Euronext Paris)

- 1 - Dans sa séance du 8 juillet 2014, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique de rachat de ses propres actions (« OPRA ») par la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, déposé en application de l'article 233-1, 5° du règlement général par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Natixis, agissant pour le compte de la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (cf. D&I 214C1158 du 23 juin 2014).

FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS s'engage irrévocablement à acquérir dans le cadre de l'offre publique de rachat d'actions un maximum de 1 821 261 actions au prix unitaire de **7,85 €¹**, soit 2,62% du capital de la société², en vue de les annuler et de réduire le capital à concurrence de la valeur nominale des actions annulées, en application des articles L. 225-204 et L. 225-207 du code de commerce.

L'assemblée générale mixte des actionnaires de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, réunie le 16 juin 2014, a approuvé la réduction de capital d'un montant nominal maximum de 3 132 569 € par voie d'offre publique de rachat d'actions.

Il est rappelé³ que la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS a décidé de procéder à une opération de séparation de son patrimoine français et de son patrimoine allemand prenant notamment la forme d'une cession par FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, des actions de sa filiale allemande, la société Immeo AG, à ses principaux actionnaires (Foncière des Régions 59,71%, Predica 15,08%, Cardif Assurance Vie 13,70% et Generali Vie 8,86%), à hauteur de leur quote-part au capital de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS. Cette cession devrait être réalisée le 9 juillet 2014.

Dans ce contexte, l'assemblée générale de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS du 16 juin 2014, a notamment approuvé une distribution exceptionnelle d'un montant de 12,90 € par action, sous forme de remboursement de primes et de réduction de capital.

¹ Il est précisé que la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS mettra en paiement, le 15 juillet 2014, un montant de 12,90 € par action (approuvé par l'assemblée générale du 16 juin 2014). Le droit à cette distribution exceptionnelle de 12,90 € par action sera détaché le 10 juillet 2014, soit avant la clôture de la présente offre, de sorte que le prix de 7,85 € auquel est libellé le projet d'offre s'entend « coupon détaché » dudit montant.

² Sur la base d'un capital composé de 69 611 004 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

³ Cf. notamment communiqués diffusés les 28 avril et 28 mai 2014 par la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS.

Les sociétés Foncière des Régions, Predica, Cardif Assurance Vie, et Generali Vie se sont engagées à n'apporter à l'offre aucune des actions qu'elles détiennent, soit au total 67 763 064 actions⁴ FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS représentant 97,35% du capital de cette société.

En conséquence, l'offre permet l'apport de la totalité des actions FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS détenues par le public, soit 1 821 261 actions⁵, représentant 2,62% du capital de cette société ; les demandes de rachat d'actions FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS dans le cadre de l'OPRA seront donc intégralement servies.

Il n'est pas prévu de demander la mise en œuvre d'un retrait obligatoire sur les actions FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS ni de demander la radiation des actions de cette société.

Il est rappelé :

- que le cabinet Valphi, représenté par M. Emmanuel Dayan, a été mandaté comme expert indépendant par la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS pour se prononcer sur les conditions financières du projet d'offre au titre de l'article 261-1 I, 3° et 4° du règlement général ;
 - qu'à l'appui du projet d'offre publique, le projet de note d'information de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (articles 231-18 et 231-19 du règlement général) a été déposé et diffusé le 23 juin 2014, conformément aux articles 231-13 et 231-16 du règlement général.
- 2 - Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre en application des articles 231-20 et 231-21 du règlement général, l'Autorité des marchés financiers a pris connaissance du projet de note d'information de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS comportant notamment les objectifs et intentions de la société, les éléments d'appréciation du prix du projet d'offre⁶, l'avis motivé du conseil d'administration de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS et le rapport de l'expert indépendant, lequel conclut à l'équité, du point de vue des actionnaires minoritaires :
- du prix de 7,85 € par action retenu pour l'offre ;
 - du prix de cession par FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS de sa participation au capital de la société Immeo AG.

L'Autorité a relevé que la présente offre publique intervient dans le cadre de la cession par FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, des actions de sa filiale allemande, la société Immeo AG, à ses principaux actionnaires (Foncière des Régions 59,71%, Predica 15,08%, Cardif Assurance Vie 13,70% et Generali Vie 8,86%) devant être réalisée le 9 juillet 2014, et qu'à supposer que cette cession entre dans les prévisions de l'article 236-6 du règlement général, les actionnaires de la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS se voient actuellement proposer une offre publique libellée à des conditions compatibles avec celles qui auraient résulté des dispositions de l'article précité, notamment en ce qui concerne la prise en compte des conditions de ladite cession.

Sur ces bases, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme, en application de l'article 231-23 du règlement général, le projet d'offre publique visant les actions FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, cette décision emportant visa du projet de note d'information de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS, sous le n°14-371 en date du 8 juillet 2014.

- 3 - Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l'offre après que la note d'information de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS visée par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que les informations mentionnées à l'article 231-28 du règlement général auront été diffusées.

⁴ A savoir : Foncière des Régions (41 564 470 actions représentant 59,71% du capital), Predica (10 494 347 actions représentant 15,08% du capital), Cardif Assurance Vie (9 539 791 actions représentant 13,70% du capital), et Generali Vie (6 164 456 actions représentant 8,86% du capital).

⁵ Compte tenu des 26 679 actions autodétenues par la société FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS.

⁶ Ces éléments, retraités du versement de dividende au titre de l'exercice 2013, et pro forma de la quote-part d'ANR d'Immeo ou du produit de cession d'Immeo, sont : (i) l'actif net réévalué EPRA et Triple Net EPRA au 31 décembre 2013 (à titre principal), (ii) le cours de bourse de FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS selon différentes moyennes pondérées par les volumes échangés sur un, trois, six, neuf et douze mois en date du 28 avril 2014 (dernier jour de négociation avant annonce des caractéristiques du projet d'offre) (à titre principal), (iii) les multiples de transactions comparables (offres publiques intervenues dans le secteur des foncières cotées depuis 2011) (à titre principal), (iv) les multiples de comparables boursiers d'un échantillon de sociétés foncières disposant d'un patrimoine immobilier composé principalement de bureaux et d'actifs résidentiels situés essentiellement en France (Gecina et ANF Immobilier) (à titre indicatif), et (v) la référence aux termes de l'offre publique d'échange visant FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS initiée par la société Foncière des Régions en 2013 (à titre indicatif).

Il est rappelé que les dispositions relatives aux interventions sur les actions FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (notamment les articles 231-40, 231-42 et 231-43 du règlement général) et celles relatives aux déclarations des opérations sur lesdites actions (articles 231-44 à 231-52 du règlement général) sont applicables.
