

214C1803
FR0010254466-OP021-AS08

1^{er} septembre 2014

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

GROUPE PROMEO SA

(Alternext)

- 1- Dans sa séance du 1^{er} septembre 2014, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les titres GROUPE PROMEO SA déposé, en application de l'article 233-1, 1^o du règlement général, par Oddo Corporate Finance, agissant pour le compte de la société de droit luxembourgeois Batipart Invest¹ et de la société Financière OG² (« les initiateurs »).

Il est rappelé que le concert composé des sociétés Batipart Invest, Financière OG, Financière du Parc³ et de Mesdames Anne, Jocelyne et Laëtitia Ganivenq (« le concert »), détenait au jour du dépôt du projet d'offre 2 724 261 actions GROUPE PROMEO SA représentant autant de droits de vote, soit 88,99% du capital et de droits de vote de la société⁴, ainsi répartis :

	Nombre d'actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Batipart Invest	1 229 735	40,17%
Financière OG	820 572	26,80%
Financière du Parc	654 492	21,38%
Anne Ganivenq	19 430	0,64%
Jocelyne Ganivenq	16	ns
Laëtitia Ganivenq	16	ns
Total concert	2 724 261	88,99%

Le concert détenait également à cette date 648 044 BSAARs, soit 93,92% des BSAARs en circulation, pouvant donner droit à la souscription ou l'achat de 933 183 actions GROUPE PROMEO SA⁵.

Les initiateurs ont par ailleurs acquis, conformément à l'article 231-38 IV du règlement général, entre le 25 et le 28 juillet 2014, 65 565 actions GROUPE PROMEO SA et 12 586 BSAARs GROUPE PROMEO SA sur le marché aux prix unitaires respectifs de 33,50 € et 0,50 €.

Le concert détient donc à ce jour 2 789 826 actions GROUPE PROMEO SA représentant autant de droits de vote soit 91,13% du capital et des droits de vote de la société⁴ et 660 630 BSAARs soit 95,74% des BSAARs en circulation, pouvant donner droit à la souscription ou l'achat de 951 307 actions GROUPE PROMEO SA⁵.

¹ Société contrôlée par la famille Ruggieri.

² Société contrôlée par Monsieur Olivier Ganivenq.

³ Société contrôlée par Monsieur Gilbert Ganivenq.

⁴ Sur la base d'un capital composé de 3 061 374 actions représentant autant de droits de vote en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

⁵ Sur la base d'un nombre de BSAARs en circulation de 690 000, pouvant donner droit à la souscription et / ou l'achat d'un nombre maximum de 993 600 actions GROUPE PROMEO SA.

Les initiateurs s'engagent irrévocablement à acquérir la totalité des titres GROUPE PROMEO SA non détenus par le concert, à l'exception des 118 561 actions auto-détenues par la société⁶ :

- au prix de **33,50 € par action** : un maximum de 152 987 actions GROUPE PROMEO SA, représentant 4,997% du capital et des droits de vote de la société^{4&7} ; et
- au prix de **0,50 € par BSAAR** : un maximum de 29 370 BSAARS GROUPE PROMEO SA, représentant 4,26% des BSAARS en circulation⁵.

Il est précisé que les initiateurs ont l'intention de demander dans le délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'offre, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant (i) les actions GROUPE PROMEO SA non présentées à l'offre par les actionnaires minoritaires et (ii) les BSAARS non présentés à l'offre, les conditions requises à l'article L. 433-4 III et IV du code monétaire et financier étant d'ores et déjà réunies, moyennant le paiement d'une indemnisation de 33,50 € par action GROUPE PROMEO SA et de 0,50 € par BSAAR.

Il est précisé que l'initiateur prendra à sa charge, dans le cadre de la procédure de semi-centralisation, les frais de négociation (frais de courtage et de TVA y afférente) des actionnaires et titulaires de BSAAR vendeurs dans la limite de 0,20% (hors taxe) du montant de l'ordre avec un maximum de 50 € par dossier.

Il est rappelé :

- que le cabinet HAF Audit et Conseil, représenté par Monsieur Olivier Grivillers, a été mandaté par la société GROUPE PROMEO SA comme expert indépendant pour se prononcer sur les conditions du projet d'offre publique sur le fondement de l'article 261-1 I et II 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 des initiateurs et le projet de note en réponse de la société GROUPE PROMEO SA ont été déposés et diffusés le 23 juillet 2014 (cf. D&I 214C1502 du 23 juillet 2014).

- 2- Les membres du concert ont déclaré avoir signé un protocole d'accord le 22 juillet 2014 dont l'objectif est d'organiser la restructuration actionnariale du groupe dans l'hypothèse où un retrait obligatoire serait mis en œuvre à l'issue de l'offre publique.

Ce protocole prévoit notamment, dans cette hypothèse, que la société GROUPE PROMEO SA rachète ses propres actions auprès de Batipart Invest en échange (i) d'une participation de 20% dans la société Vacalians (GROUPE PROMEO SA détenant à ce jour une participation de 43,35% dans cette société), (ii) de 250 obligations GROUPE PROMEO SA d'un nominal de 10 000 € chacune dont les caractéristiques et modalités seront identiques aux obligations émises par GROUPE PROMEO SA le 22 janvier 2013 auxquelles elles seront entièrement assimilables⁸ et (iii) une soulte en numéraire de 6 825 493 €. Il est précisé que ces opérations sont effectuées sur la base d'une valorisation des capitaux propres de Vacalians proche de l'actif net comptable de cette société du 31 octobre 2013 (soit 156,9 M€) et que la valeur d'une action GROUPE PROMEO SA induite par ces opérations ressort à 30,64 €.

Le protocole prévoit également que les membres du concert feront leurs meilleurs efforts pour renégocier le pacte existant entre les actionnaires de la société Vacalians afin que Batipart Invest obtiennent la nomination de deux représentants au conseil d'administration de cette société.

- 3- Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre mené en application des articles 231-20 à 231-22, 233-3 et 237-16 I, 2° du règlement général, l'Autorité des marchés financiers :

- a pris connaissance du projet de note d'information des initiateurs, en ce compris les éléments d'appréciation des prix d'offre retenus par l'établissement présentateur⁹, du projet de note en réponse de la société GROUPE PROMEO

⁶ Il est précisé que la société a indiqué ne pas avoir l'intention d'apporter ces actions à l'offre.

⁷ Il est précisé que les membres du concert se sont engagés à ne pas exercer les BSAARS qu'ils détiennent.

⁸ Il est précisé que la société a émis, le 22 janvier 2013, 1 600 obligations d'un nominal de 10 000 € chacune, soit un total de 16 M€, portant intérêt au taux de 5,90% et de maturité 2018. Ces obligations ont été souscrites par des investisseurs privés.

⁹ L'établissement présentateur a mis en œuvre 3 méthodes de valorisation :

- (i) la référence au cours de bourse de la société GROUPE PROMEO SA au 22 juillet 2014, dernier jour de négociation avant le dépôt du projet d'offre, et aux différentes moyennes pondérées par les volumes échangés sur 1 mois à 1 an à cette date,
- (ii) l'actif net comptable au 31 décembre 2013 et
- (iii) la somme des parties – cette méthode s'appuyant notamment sur :

SA, ce dernier comportant notamment l'avis motivé du conseil d'administration de la société GROUPE PROMEO SA, et du rapport de l'expert indépendant concluant au caractère équitable du prix auquel les actions et les BSAARs sont visées dans le cadre de la présente offre et de l'éventuel retrait obligatoire à venir ainsi qu'à l'absence de remise en cause de ce caractère équitable par le protocole d'accord précité ;

- a constaté que le prix auquel les actions sont visées par l'offre remplit la condition posée à l'article 233-3 du règlement général en ce qu'il est supérieur au prix déterminé par le calcul de la moyenne des cours de bourse, pondérée par les volumes de transactions pendant les soixante jours de négociation précédant la publication de l'avis de dépôt du projet d'offre.

Sur ces bases, connaissance prise des objectifs et intentions des initiateurs, lesquels ont l'intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre visant les actions et les BSAARs GROUPE PROMEO SA, des informations transmises selon lesquelles le protocole d'accord précité n'est pas susceptible d'induire dans le cadre de l'offre un transfert de valeur au détriment des actionnaires minoritaires, 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 des sociétés Batipart Invest et Financière OG sous le n°14-474 en date du 1^{er} septembre 2014.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°14-475 en date du 1^{er} septembre 2014 sur le projet de note en réponse de la société GROUPE PROMEO SA.

- 4- Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l'offre publique après que la note d'information des initiateurs et la note en réponse de la société GROUPE PROMEO SA 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 (articles 231-38 à 231-43) et aux déclarations des opérations (articles 231-44 à 231-52) sur les titres GROUPE PROMEO SA sont applicables.

-
- la valorisation de la participation de GROUPE PROMEO SA dans la société Vacalians (valorisation elle-même effectuée sur la base de (a) la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs mise en œuvre à partir du plan d'affaires du management de la société Vacalians pour la période 2014 – 2018, d'un taux d'actualisation de 8,79% et d'un taux de croissance à perpétuité du flux terminal de 2%, (b) l'actif net comptable de la société Vacalians, (c) la référence à une transaction récente sur le capital de cette société, (d) les transactions comparables du secteur de l'hôtellerie de plein air et (e) à titre indicatif, la référence à un échantillon de comparables boursiers exploitants de tourisme et tour-opérateurs) ;
 - la valorisation de l'activité de promotion (valorisation elle-même effectuée sur la base de (a) la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs mise en œuvre à partir du plan d'affaires du management de GROUPE PROMEO SA pour la période 2014 – 2019, d'un taux d'actualisation de 12,90% et d'un taux de croissance à perpétuité du flux terminal de 2% et (b) la référence à un échantillon de comparables boursiers du secteur de la promotion immobilière français) ; et
 - la valorisation des actifs immobiliers de la filiale Proméo Patrimoine (sur la base de leurs valeurs nette comptable et de marché) et de l'activité Proméo Invest (sur la base de la valeur nette comptable).