

214C1907
FR0000057937-OP024-AS10

16 septembre 2014

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

SIIC DE PARIS

(Euronext Paris)

1. Dans sa séance du 16 septembre 2014, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société SIIC DE PARIS, déposé par Natixis, Barclays Bank PLC, BNP Paribas et Lazard Frères Banque¹, agissant pour le compte de la société anonyme Eurosic, en application des articles 233-1, 2° et 234-2 du règlement général (cf. D&I 214C1832 du 4 septembre 2014).

Aux termes de trois contrats d'acquisition d'actions conclus, respectivement, le 5 juin 2014 tels que modifiés par avenants en date du 22 juillet 2014 en ce qui concerne Realia Patrimonio SLU² et la société Société Foncière Lyonnaise³ (ci-après parfois dénommée « SFL ») et le 23 juillet 2014, en ce qui concerne Garber Investments BV, la société Eurosic a acquis, (i) le 23 juillet 2014, (a) au prix unitaire de 21,43 €, la totalité des 25 404 172 actions SIIC DE PARIS détenues par la société de droit espagnol Realia Patrimonio SLU représentant 58,95% du capital et des droits de vote de cette société et (b) au prix unitaire de 23,88 €, la totalité des 12 769 538 actions SIIC DE PARIS détenues par la société Société Foncière Lyonnaise représentant 29,63% du capital et des droits de vote de cette société, et (ii) le 31 juillet 2014, au prix unitaire de 23,88 €, la totalité des 1 394 560 actions SIIC DE PARIS détenues par la société Garber Investments BV représentant 3,24% du capital et des droits de vote de cette société, soit au total 39 568 270 actions SIIC DE PARIS représentant 91,81% du capital et des droits de vote de cette société⁴.

Au résultat des opérations susmentionnées, la société Eurosic détient 39 568 270 actions SIIC DE PARIS représentant autant de droits de vote, soit 91,81% du capital et des droits de vote de cette société.

Dans le cadre des accords susvisés, il est par ailleurs prévu que SFL reçoive un complément de prix au titre de la cession des actions qu'elle détenait dans SIIC DE PARIS, dans l'hypothèse où l'initiateur déposerait, d'ici le 11 avril 2015, une offre publique visant SIIC DE PARIS à un prix par action supérieur au prix offert à SFL, à savoir 23,88 €. Ce complément de prix serait égal au produit (x) du nombre d'actions SIIC DE PARIS cédées par SFL à Eurosic par (y) la différence entre le prix par action offert au titre de la nouvelle offre publique initiée par Eurosic et le prix payé à SFL au titre du contrat d'acquisition d'actions susvisé. Toutefois, la société Eurosic s'est engagée à ne pas déposer, après la clôture de la présente offre et d'ici le 11 avril 2015, de nouvelle offre publique visant SIIC DE PARIS à un prix par action supérieur à 23,88 €.

L'initiateur s'engage irrévocablement à acquérir, au prix unitaire de **23,88 €**, la totalité des actions SIIC DE PARIS non détenues par lui⁵, soit 3 528 718 actions représentant 8,19% du capital et des droits de vote de cette société.

¹ Seule Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'initiateur.

² Société contrôlée à 100% par la société de droit espagnol Realia Business SA.

³ Société contrôlée par la société Immobiliaria Colonial.

⁴ Sur la base d'un capital composé de 43 096 988 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

⁵ En ce compris les 11 398 actions autodétenues par la société qui a fait part de son intention de ne pas les apporter à l'offre.

En application des articles 237-14 et suivants du règlement général, l'initiateur a l'intention de demander, dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'offre, et si les conditions requises sont remplies, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les actions SIIC DE PARIS non présentées à l'offre, au prix de 23,88 € par action.

Il est rappelé que :

- le cabinet Ledouble, représenté par MM. Olivier Cretté et Sébastien Sancho, a été mandaté par la société SIIC DE PARIS 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 ;
 - 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 SIIC DE PARIS, établis respectivement en application des articles 231-18 et 231-19 du règlement général, ont été déposés, le 3 septembre 2014, et diffusés le 4 septembre 2014 (cf. D&I 214C1832 du 4 septembre 2014).
2. Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, mené en application des articles 231-20 à 231-22, 234-6 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 de l'offre⁶ retenus par les établissements présentateurs, et du projet de note en réponse de la société SIIC DE PARIS, ce dernier comportant notamment l'avis motivé du conseil d'administration de SIIC DE PARIS et le rapport de l'expert indépendant, lequel a conclu au caractère équitable du prix auquel les actions sont visées dans le cadre de la présente offre et de l'éventuel retrait obligatoire à venir ;
 - 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 accords conclus (cf. *supra*), lesquels ne comportent aucune clause ni opération susceptible de remettre en cause le prix auquel est libellé le projet d'offre.

Sur ces bases, connaissance prise des objectifs et intentions de l'initiateur, lequel a notamment l'intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire dans un délai de trois mois à l'issue de l'offre si les conditions sont remplies, au vu des conditions dans lesquelles celui-ci a acquis sa participation actuelle au capital de SIIC DE PARIS, 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 la société Eurosic sous le n°14-500 en date du 16 septembre 2014.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°14-501 en date du 16 septembre 2014 sur le projet de note en réponse de la société SIIC DE PARIS.

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 SIIC DE PARIS 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 SIIC DE PARIS (articles 231-38 à 231-43 du règlement général) et celles relatives aux déclarations des opérations sur les titres SIIC DE PARIS (articles 231-44 à 231-52 du règlement général) sont applicables.

⁶ A savoir notamment : (i) l'actif net réévalué triple net EPRA (*European Public Real Estate Association*) au 30 juin 2014 de SIIC DE PARIS, (ii) le cours de bourse de SIIC DE PARIS au 19 mai 2014 (dernier jour de négociation avant annonce des caractéristiques du projet d'offre) et différentes moyennes pondérées des cours à ces dates, (iii) la référence aux opérations de cessions d'actions SIIC DE PARIS au profit de l'initiateur au terme desquelles ce dernier détient sa participation actuelle au capital de cette société, (iv) les multiples moyens de *cash flow* récurrent et les primes / décotes des moyennes 1 mois des cours de bourse par rapport à l'ANR triple net d'un échantillon de 6 sociétés cotées comparables (Gecina, Foncière des Régions, SFL, CeGeReal, Foncière Paris France et Terreis), et (v) les multiples de transactions comparables résultant d'un échantillon de 6 offres publiques intervenues depuis 2010 visant des sociétés foncières.