

216C0063
FR0010309096-OP034-AS18

8 janvier 2016

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

CEGEREAL
(Euronext Paris)

- 1 - Dans sa séance du 7 janvier 2016, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société CEGEREAL déposé, en application des articles 233-1, 2° et 234-2 du règlement général, par JPMorgan Chase Bank, N.A. (succursale de Paris), agissant pour le compte des sociétés NW. CGR 4 S.à r.l. et NW. CGR 5 S.à r.l., lesquelles agissent de concert avec les sociétés NW. CGR 1 S.à r.l., NW. CGR 2 S.à r.l., NW. CGR 3 S.à r.l., NW. CGR S.C.S., NW. CGR GP S.à r.l., NW. CGR Holding S.à r.l. et NW. Europe Holdings S.à r.l.¹, (en ce compris les fonds visés ci-dessous, le « concert Northwood ») (cf. D&I 215C2090 du 17 décembre 2015).

Le concert Northwood détient 7 993 489 actions CEGEREAL représentant autant de droits de vote, soit 59,78% du capital et des droits de vote de cette société², selon la répartition suivante :

	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
NW. CGR 1 S.à r.l.	2 674 302	19,999	2 674 302	19,999
NW. CGR 2 S.à r.l.	2 674 302	19,999	2 674 302	19,999
NW. CGR 3 S.à r.l.	2 644 885	19,78	2 644 885	19,78
NW. CGR 4 S.à r.l.	0	-	0	-
NW. CGR 5 S.à r.l.	0	-	0	-
NW. CGR S.C.S.	0	-	0	-
NW. CGR GP S.à r.l.	0	-	0	-
NW. CGR Holding S.à r.l.	0	-	0	-
NW. Europe Holdings S.à r.l.	0	-	0	-
Total concert Northwood	7 993 489	59,78	7 993 489	59,78

¹ Contrôlées par les fonds Northwood (A) NW EUROPE (No.1) LIMITED Partnership, NW EUROPE (No.2) LIMITED Partnership, NW EUROPE Co-Invest (No.1) LIMITED Partnership, NW EUROPE Co-Invest (No.2) LIMITED Partnership et NW EUROPE Employees Co-Invest LIMITED Partnership, tous gérés par leur "General Partner", Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (B) Northwood Employees LIMITED Partnership géré par son "General Partner", Northwood GP LLC, et (C) Northwood Real Estate Partners Europe LIMITED Partnership géré par son "General Partner", Northwood Canada AIV GP II Limited Partnership. Il est précisé que les sociétés NW. CGR 1 S.à r.l., NW. CGR 2 S.à r.l., NW. CGR 3 S.à r.l., NW. CGR 4 S.à r.l. et NW. CGR 5 S.à r.l. sont contrôlées par NW. CGR S.C.S., elle-même contrôlée par NW. CGR Holding S.à r.l., et gérée par NW. CGR GP S.à r.l., toutes deux contrôlées par NW. Europe Holdings S.à r.l. (ces sociétés étant contrôlées au plus haut niveau par les fonds Northwood susvisés).

² Sur la base d'un capital composé de 13 372 500 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Cette détention fait suite à l'acquisition, le 5 novembre 2015, par NW. CGR 1 S.à r.l. , NW. CGR 2 S.à r.l. et NW. CGR 3 S.à r.l. (aux termes d'un contrat conclu le 25 septembre 2015) auprès de la société Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, agissant pour le compte du fonds HausInvest, de la totalité de sa participation dans la société CEGEREAL, soit 7 993 489 actions CEGEREAL, représentant 59,78% du capital et des droits de vote de la société, au prix unitaire provisoire de 35,62 €. Il est précisé que le montant du prix définitif est en cours de discussion, mais qu'il ne pourra en aucun cas excéder 35,65 € par action CEGEREAL.

Les co-initiateurs, qui ne détiennent à titre individuel aucune action CEGEREAL, s'engagent irrévocablement à acquérir au prix unitaire de **35,65 €** la totalité des actions CEGEREAL non détenues par les membres du concert Northwood, à l'exception des 13 538 actions autodétenues par la société³, soit un maximum de 5 365 473 actions CEGEREAL représentant 40,12% du capital et des droits de vote de cette société.

Il est rappelé que le concert Northwood a l'intention de procéder au reclassement, avant le 30 avril 2017, *a minima* de la partie de sa participation dans CEGEREAL qui pourrait excéder le seuil de 60%, afin de permettre à CEGEREAL de conserver son statut SIIC. Dans ce cadre, les co-initiateurs ont signé, les 18 et 21 décembre 2015, des contrats relatifs à la cession d'actions CEGEREAL représentant environ 10,7% du capital de cette société (sur la base d'un prix de cession provisoirement arrêté à 35,62 € par action). Dans chacun des cas, le prix par action cédée sera égal au prix par action qui sera payé à CommerzReal Investmentgesellschaft mbH, agissant pour le compte du fonds HausInvest, aux termes du contrat de cession conclu le 25 septembre 2015, lequel ne pourra être supérieur au prix de l'offre⁴ (soit 35,65 € par action). Les cessions interviendront après l'assemblée générale de CEGEREAL qui se tiendra après la présente offre publique.

Il est précisé que le concert Northwood n'a pas l'intention de demander, à l'issue de l'offre, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les actions CEGEREAL et qu'il n'entend pas non plus demander à Euronext Paris, à l'issue de l'offre, la radiation des actions CEGEREAL du marché d'Euronext Paris.

Il est rappelé que :

- le cabinet Ledouble, représenté par MM. Olivier Cretté et Sébastien Sancho, a été mandaté par la société CEGEREAL comme expert indépendant pour se prononcer sur les conditions du projet d'offre publique sur le fondement de l'article 261-1 I 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 des co-initiateurs et le projet de note en réponse de la société CEGEREAL établis respectivement en application des articles 231-18 et 231-19 du règlement général, ont été déposés et diffusés le 17 décembre 2015 (cf. D&I 215C2090 du 17 décembre 2015).

2 - Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, mené en application des articles des articles 231-20 à 231-22, et 234-6 du règlement général, l'Autorité des marchés financiers :

- a pris connaissance du projet de note d'information des co-initiateurs, en ce compris les éléments d'appréciation du prix d'offre retenus par la banque présentatrice⁵, et du projet de note en réponse de la société CEGEREAL. Ce dernier comporte notamment l'avis motivé du conseil d'administration de la société CEGEREAL et le rapport de l'expert indépendant concluant au caractère équitable du prix auquel les actions sont visées dans le cadre de la présente offre ;
- 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 susvisés, le concert Northwood ayant acquis les

³ Il est précisé que la société CEGEREAL a indiqué ne pas avoir l'intention d'apporter ces actions à l'offre.

⁴ Cf. notamment D&I 215C2152 du 23 décembre 2015.

⁵ A savoir notamment : (i) l'actif net réévalué EPRA (*European Public Real Estate Association*) et l'actif net réévalué Triple Net EPRA au 30 juin 2015 de CEGEREAL, (ii) le cours de bourse de CEGEREAL au 25 septembre 2015 (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 CEGEREAL au profit du concert Northwood au terme desquelles ce dernier détient sa participation actuelle au capital de cette société, (iv) les multiples moyens de *cash flow* récurrent et ANR EPRA / ANR Triple Net EPRA des cours de bourse d'un échantillon de 6 sociétés cotées comparables (Gecina, Foncière des Régions, STE, Foncière de Paris, Icade et Eurosic), (v) les multiples de transactions comparables résultant d'un échantillon de 7 offres publiques intervenues depuis 2011 visant des sociétés foncières, et (vi) les objectifs de cours des analystes financiers (à titre indicatif).

actions CEGEREAL au cours des douze mois précédents au prix maximum de 35,65 € par action (en ce compris l'éventuel ajustement maximum par rapport au prix provisoire de 35,62 €) ;

- a relevé que les accords susmentionnés ne comportent aucune clause ni opération susceptible de remettre en cause le prix auquel est libellé le projet d'offre.

Sur ces bases, au vu des conditions dans lesquelles le concert Northwood a acquis sa participation actuelle au capital de la société CEGEREAL, connaissance prise des objectifs et intentions du concert Northwood (lesquels ne comportent pas la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les actions CEGEREAL à l'issue de la présente offre publique), 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 co-initiateurs sous le n°16-005 en date du 7 janvier 2016.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°16-006 en date du 7 janvier 2016 sur le projet de note en réponse de la société CEGEREAL.

- 3 - Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l'offre publique après que la note d'information des co-initiateurs et la note en réponse de la société CEGEREAL 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 CEGEREAL (articles 231-38 à 231-43 du règlement général) et celles relatives aux déclarations des opérations sur les titres CEGEREAL (articles 231-44 à 231-52 du règlement général) sont applicables.
