

219C0154

FR0004175842-OP025-A03

23 janvier 2019

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

SELECTIRENTE

(Euronext Paris)

1. L'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique d'achat visant les actions et les obligations à option de conversion et / ou d'échange en actions nouvelles ou existantes¹ (« océanes ») de la société SELECTIRENTE, déposé par Rothschild Martin Maurel, agissant pour le compte de la société en commandite par actions Tikehau Capital², en application de l'article 234-2 du règlement général (cf. D&I 218C2043 du 21 décembre 2018).

Aux termes d'un contrat de cession et d'apport des actions de Sofidy, conclu le 19 octobre 2018, entre Tikehau Capital et certains actionnaires de Sofidy³, tel que modifié par avenant le 12 novembre 2018, Tikehau Capital a acquis la société Sofidy⁴, le 17 décembre 2018⁵, étant précisé que Tikehau Capital agit de concert à cette occasion avec les sociétés Sofidy, GSA Immobilier⁶, Sofidiane⁷, Makemo Capital⁸, AF&Co⁹, et MM. Antoine Flamarion et Christian Flamarion vis-à-vis de la société SELECTIRENTE.

Au résultat de cette opération :

- la société Tikehau Capital a notamment acquis indirectement, par l'intermédiaire des sociétés anonymes Sofidy et GSA Immobilier qu'elle contrôle désormais, 354 562 actions SELECTIRENTE¹⁰ représentant autant de droits de vote, soit 22,98% du capital et des droits de vote de cette société¹¹ ;

¹ Les océanes émises le 17 décembre 2013 (cf. prospectus visé par l'AMF le 26 novembre 2013 sous le n°13-631), d'une valeur nominale unitaire de 63 €, d'échéance le 1^{er} janvier 2020, portent intérêt au taux annuel de 3,5%, et donnent droit d'obtenir pour chacune d'entre elles par conversion à une action SELECTIRENTE, étant précisé que ce ratio d'attribution d'actions est ajusté en cas d'offre publique, conformément aux modalités du contrat d'émission (ce ratio est ainsi de 1,005 sur la base d'une ouverture indicative de l'offre le 25 janvier 2019). Il existe à ce jour 131 896 océanes SELECTIRENTE en circulation.

² Contrôlée par la société par actions simplifiée Tikehau Capital General Partner, associé commandité de la société Tikehau Capital.

³ Avant la réalisation de l'acquisition de Sofidy par Tikehau Capital intervenue le 17 décembre 2018, Sofidy était contrôlée indirectement par M. Christian Flamarion.

⁴ Le 17 décembre 2018, la société Tikehau Capital a acquis 98,62% du capital et des droits de vote de la société Sofidy. Tikehau Capital a acquis, le 11 janvier 2019, le solde des actions Sofidy, soit 488 actions, après avoir exercé la promesse de vente conclue entre un actionnaire de Sofidy et Tikehau Capital (cf. notamment communiqué diffusé par la société Tikehau Capital le 17 décembre 2018).

⁵ Cf. notamment communiqué diffusé par la société Tikehau Capital le 17 décembre 2018.

⁶ La société GSA Immobilier est contrôlée à hauteur de 50,1% du capital et des droits de vote par la société Sofidy.

⁷ Société par actions simplifiée contrôlée par M. Christian Flamarion.

⁸ Société par actions simplifiée détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, deux sociétés qui sont respectivement contrôlées par M. Antoine Flamarion et M. Mathieu Chabran et qui sont représentants légaux de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital.

⁹ Société par actions simplifiée contrôlée par M. Antoine Flamarion.

¹⁰ La société Tikehau Capital a également acquis, le 17 décembre 2018, 7 637 océanes SELECTIRENTE par l'intermédiaire de la société Sofidy (étant précisé que Tikehau Capital détient par ailleurs individuellement, depuis le 17 décembre 2013, 65 427

- le concert composé des sociétés Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, et MM. Antoine Flamarion et Christian a notamment franchi en hausse les seuils de 30% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détient 493 420 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 31,98% du capital et des droits de vote de cette société¹², répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Sofidy	353 986	22,95
GSA Immobilier	576	0,04
Sous-total Tikehau Capital	354 562	22,98
Sofidiane	89 255	5,79
Makemo Capital	47 030	3,05
AF&Co	1	ns
M. Antoine Flamarion	1 750	0,11
M. Christian Flamarion	822	0,05
Total concert	493 420	31,98

Les membres du concert susvisé détiennent par ailleurs 84 963¹³ océanes SELECTIRENTE.

La société Tikehau Capital s'engage irrévocablement à acquérir :

- au prix unitaire de 89 € (dividende attaché)¹⁴ au jour du dépôt du projet d'offre (soit **86,80 €** compte tenu de la mise en paiement de l'acompte sur dividende le 2 janvier 2019), (i) la totalité des actions SELECTIRENTE existantes non détenues par elle et les membres du concert susvisé ainsi que les 45 255 actions SELECTIRENTE détenues par Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'offre, soit 1 094 590¹⁵ actions représentant 70,95% du capital et des droits de vote de cette société, ainsi que (ii) les 47 168 actions SELECTIRENTE susceptibles d'être émises à raison de la conversion des océanes non détenues par les membres du concert ;
- au prix unitaire de 89,45 €¹⁶ (coupon attaché)¹⁷ au jour du dépôt du projet d'offre (soit **87,25 €**¹⁶ compte tenu du paiement du coupon le 2 janvier 2019), la totalité des océanes émises par SELECTIRENTE et non détenues par elle et les membres du concert susvisé ainsi que les 11 899 océanes SELECTIRENTE détenues par Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'offre, soit 58 832 océanes.

En application des dispositions de l'article 231-9, I du règlement général, l'offre sera caduque si, à sa date de clôture, l'initiateur ne détient pas, seul ou de concert, un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la société supérieure à 50%.

En application des articles 232-4 et 237-14 et suivants du règlement général, l'initiateur se réserve la faculté de demander, dans un délai de 10 jours de négociation à compter de la publication du résultat de l'offre ou, le cas échéant, dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'offre réouverte et si les conditions requises sont remplies, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les titres SELECTIRENTE non présentés à l'offre.

océanes SELECTIRENTE ; par conséquent, Tikehau Capital détient directement et indirectement, depuis le 17 décembre 2018, 73 064 océanes SELECTIRENTE).

¹¹ Sur la base d'un capital composé de 1 542 755 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

¹² Sur la base d'un capital composé de 1 542 755 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

¹³ Les 84 963 océanes SELECTIRENTE sont détenues individuellement par les sociétés Tikehau Capital (65 427), Sofidy (7 637) et Sofidiane (11 899).

¹⁴ Le directoire de la société SELECTIRENTE a décidé, le 19 décembre 2018, de verser un acompte sur dividende de 2,205 € par action SELECTIRENTE. La mise en paiement de l'acompte sur dividende est intervenue le 2 janvier 2019 (cf. notamment communiqué diffusé par la société SELECTIRENTE le 19 décembre 2018). **Par conséquent, l'offre publique sera réalisée exclusivement au prix de 86,80 € par action SELECTIRENTE** (acompte sur dividende du 2 janvier 2019 détaché) compte tenu du fait que l'ouverture de l'offre interviendra après le 2 janvier 2019.

¹⁵ En ce compris les 4 082 actions autodétenues par la société SELECTIRENTE que cette dernière n'apportera pas à l'offre.

¹⁶ Sur la base du ratio d'attribution d'actions ajusté en cas d'offre publique, conformément aux modalités du contrat d'émission (ce ratio est ainsi de 1,005 sur la base d'une ouverture indicative de l'offre le 25 janvier 2019).

¹⁷ Il est précisé que la mise en paiement d'un coupon de 2,205 € par océane est intervenue le 2 janvier 2019. **Par conséquent, l'offre publique sera réalisée exclusivement au prix de 87,25 € par océane SELECTIRENTE** (coupon détaché), sur la base d'un ratio d'attribution d'actions ajusté de 1,005 conformément aux modalités du contrat d'émission (cf. *supra*), compte tenu du fait que l'ouverture de l'offre interviendra après le 2 janvier 2019.

Dans l'hypothèse où les membres du concert susvisés viendraient à franchir, à l'issue de l'offre (ou, le cas échéant, de l'offre réouverte), le seuil de 60% du capital ou des droits de vote de la société SELECTIRENTE sans toutefois franchir le seuil permettant la mise en œuvre d'un retrait obligatoire, l'initiateur se réserve à titre principal la faculté de reclasser une quote-part des actions apportées à l'offre auprès d'investisseurs tiers avec lesquels il n'agit pas de concert et/ou de procéder à une augmentation du capital de la société SELECTIRENTE, afin que le régime fiscal des sociétés d'investissements immobilières cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du code général des impôts puisse être préservé, sans assurance toutefois que cette condition puisse être remplie dans le délai imparti pour la régularisation, auquel cas la société SELECTIRENTE perdrait son statut de SIIC.

Il est précisé :

- qu'à l'appui du projet d'offre, le projet de note d'information de l'initiateur (article 231-18 du règlement général) et le projet de note en réponse de SELECTIRENTE (article 231-19 du règlement général) ont été déposés et diffusés le 21 décembre 2018, conformément aux articles 231-13, 231-16 et 231-26 du règlement général (cf. D&I 218C2043 du 21 décembre 2018) ;
 - que le cabinet Ledouble, représenté par Mme Agnès Piniot et Mme Stéphanie Guillaumin, a été désigné par le conseil de surveillance de la société SELECTIRENTE en vue de fournir une attestation d'équité sur les conditions de l'offre sur le fondement de l'article 261-1 I, 2° et 5° du règlement général.
2. Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, mené en application 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 de l'initiateur, en ce compris les éléments d'appréciation des conditions financières de l'offre visant les titres SELECTIRENTE retenus par l'établissement présentateur, et du projet de note en réponse de la société SELECTIRENTE, ce dernier comportant notamment l'avis motivé du conseil de surveillance de SELECTIRENTE et le rapport de l'expert indépendant, lequel conclut au caractère équitable des conditions financières de l'offre pour les actionnaires et les porteurs d'océanes SELECTIRENTE ;
 - 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 ;
 - a relevé que les accords susmentionnés ne comportent aucune clause susceptible de remettre en cause le caractère équitable de l'offre.

Sur ces bases, connaissance prise des objectifs et intentions de l'initiateur, au vu notamment des conditions dans lesquelles la société Tikehau Capital a acquis sa participation actuelle au capital de SELECTIRENTE, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme, le 23 janvier 2019, le projet d'offre publique d'achat en application de l'article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information de l'initiateur sous le n°19-019 en date du 23 janvier 2019.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°19-020 en date du 23 janvier 2019 sur le projet de note en réponse de la société SELECTIRENTE.

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