

221C1823
FR0000033409-OP022-AS13-ES02

20 juillet 2021

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

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

(Euronext Paris)

- 1 - Dans sa séance du 20 juillet 2021, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique mixte simplifiée visant les actions de la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE (ci-après parfois « SFL ») déposé par Morgan Stanley Europe SE et Morgan Stanley Bank AG¹, agissant pour le compte de la société anonyme de droit espagnol Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (ci-après « Colonial »), en application de l'article 233-1, 1° du règlement général (cf. D&I 221C1422 du 16 juin 2021 et D&I 221C1720 du 9 juillet 2021).

La société Colonial détient 38 018 307 actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 81,71% du capital et des droits de vote de cette société².

L'initiateur s'engage irrévocablement à acquérir, par remise de **5 actions nouvelles Colonial à émettre (coupon 2020 détaché)³ et 46,66 € pour 1 action SOCIETE FONCIERE LYONNAISE (coupon 2020 détaché) présentée**, la totalité des actions SFL existantes non détenues par elle, à l'exclusion des 5 992 903 actions SFL représentant 12,88% du capital et des droits de vote de cette société détenues à titre individuel par la société anonyme Predica⁴ et faisant l'objet d'un engagement de non apport à l'offre publique (cf. *infra*) et qui ont été bloquées (dans le cadre d'un séquestre à l'exception de 25 actions SFL détenues par Predica au nominatif pur) jusqu'à la clôture définitive de l'offre publique (sauf pour mettre en œuvre « l'apport » et « l'asset swap » ; cf. *infra*). Ainsi, l'offre publique vise au total 2 517 764 actions⁵ SFL représentant autant de droits de vote, soit 5,41% du capital et des droits de vote de cette société.

¹ Seule Morgan Stanley Bank AG garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'initiateur dans le cadre de l'offre.

² Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

³ L'émission des actions Colonial remises en contrepartie des actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE fera l'objet d'une décision du conseil d'administration de la société Colonial au vu de l'avis de résultat de l'offre (le conseil d'administration agissant conformément à la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société Colonial du 28 juin 2021).

⁴ Contrôlée par la société Crédit Agricole SA.

⁵ En ce compris notamment les 111 795 actions autodétenues par la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE. Il est précisé qu'il existe 130 134 actions gratuites émises en période de conservation ou de conservation renforcée. Par ailleurs, les actions gratuites du plan n°5 attribuées le 15 février 2019, le 6 février 2020 et le 11 février 2021 (soit au total 200 664 actions) demeurent en période d'acquisition (les « actions gratuites non acquises »). Colonial a proposé aux bénéficiaires de ces actions gratuites la conclusion de contrats de liquidité aux termes desquels elle s'est engagée à offrir aux bénéficiaires de ces actions gratuites des conditions de rachat de leurs actions SFL identiques à celles offertes aux actionnaires de SFL au titre de la présente offre publique (cf. notamment § 2.6.1. de la note d'information de la société Colonial).

Il est précisé que les sociétés Colonial et Predica ont conclu, le 3 juin 2021, un contrat d'apport aux termes duquel Predica s'est engagée à apporter à Colonial (sous réserve de certaines conditions suspensives devant être réalisées au plus tard le 31 décembre 2021⁶) 2 328 644 actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, représentant autant de droits de vote, soit 5,005% du capital et des droits de vote de SFL en échange de 22 494 701 nouvelles actions ordinaires Colonial à émettre (l'« apport »). L'apport sera mis en œuvre sur la base d'une parité basée sur la parité « EPRA NDV » au 31 décembre 2020 (ajusté des distributions de dividendes au titre de l'exercice 2020)⁷.

Les sociétés SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et Predica ont par ailleurs conclu, le 3 juin 2021, un contrat de cession et d'échange (« l'asset swap »), qui sera mis en œuvre sur la base d'une parité basée sur la parité EPRA NDV au 31 décembre 2020 (ajusté des distributions de dividendes au titre de l'exercice 2020). Aux termes de ce contrat, Predica s'est engagée à céder (sous réserve de certaines conditions suspensives devant être réalisées au plus tard le 31 décembre 2021⁸) à SFL (i) l'intégralité de sa participation dans SCI Washington, soit 34% du capital et des droits de vote de SCI Washington et sa créance de compte courant sur SCI Washington, (ii) l'intégralité de sa participation dans Parholding, soit 50% du capital et des droits de vote de Parholding et sa créance de compte courant sur Parholding, et (iii) 3 664 259 actions SFL représentant 7,88% du capital et des droits de vote de cette société, dans le cadre du programme de rachat de cette dernière (en vue d'une réduction de capital par annulation des actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE acquises auprès de Predica le jour de la réalisation de « l'asset swap »). En contrepartie, Predica recevra (i) 49% du capital et des droits de vote de la société SAS Cloud, (ii) 49% du capital et des droits de vote de la société 92 Champs-Élysées, (iii) 49% du capital et des droits de vote de la société SCI Paul Cézanne, et (iv) 49% du capital et des droits de vote de la société SCI 103 Grenelle.

La réalisation de « l'asset swap » interviendra le même jour que la réalisation de l'opération d'apport.

Il est précisé que l'assemblée générale extraordinaire de Colonial a approuvé, le 28 juin 2021, la résolution relative à l'émission des actions ordinaires nouvelles Colonial à remettre en rémunération des titres apportés dans le cadre de l'offre publique.

Il est rappelé que les actions Colonial sont admises aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et de Madrid. Les actions nouvelles Colonial remises en contrepartie des actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE apportées à l'offre publique donneront les mêmes droits que les actions ordinaires Colonial existantes actuellement admises aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et Madrid et auxquelles elles seront immédiatement assimilées dès leur émission. L'admission des actions Colonial sur un marché réglementé français ne sera pas demandée.

L'initiateur n'a pas l'intention de mettre en œuvre de retrait obligatoire sur les actions de la société à l'issue de l'offre, ni de demander la radiation des actions de cette société.

⁶ A savoir à ce jour : (i) la décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers sur l'offre publique, purgée de tout recours éventuel, et (ii) l'absence de sinistre significatif auquel il n'aurait pas été remédié à la date de la levée de la condition suspensive précitée s'agissant de l'un quelconque des immeubles détenus par SCI Washington, Parholding, SAS Cloud, 92 Champs-Élysées, SCI Paul Cézanne et SCI 103 Grenelle.

⁷ Dans le cadre du contrat d'apport, Predica s'est engagée à (i) à compter de l'ouverture de l'offre et pendant toute sa durée, n'apporter à l'offre aucune des 5 992 903 actions SFL qu'elle détient devant être échangées avec SFL dans le cadre de l'asset swap *via* le programme de rachat de SFL ou apportées à Colonial dans le cadre de l'apport, étant précisé que Predica a accepté de mettre lesdites actions SFL (à l'exception de 25 actions SFL détenues par Predica au nominatif pur) sous séquestre jusqu'à la clôture définitive de l'offre (sauf pour mettre en œuvre l'apport ou l'asset swap) aux termes d'un contrat conclu en date du 3 juin 2021 désignant Caceis comme tiers séquestre, (ii) ne pas transférer les actions Colonial reçues dans le cadre de l'apport pendant une durée de six mois à compter de la date de réalisation de l'apport, (iii) à l'expiration de cette période de six mois, ce que tout transfert par Predica de ses actions Colonial soit réalisé pendant une période de six mois de manière ordonnée, et (iv) pendant une durée de neuf mois à compter de la date de réalisation de l'apport, ne pas acquérir d'actions Colonial ayant pour effet de porter la participation de Predica à plus de 5% du capital ou des droits de vote de Colonial.

⁸ A savoir à ce jour : (i) la décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers sur l'offre publique, purgée de tout recours éventuel, et (ii) l'absence de sinistre significatif auquel il n'aurait pas été remédié à la date de la levée de la condition suspensive précitée s'agissant de l'un quelconque des immeubles détenus par SCI Washington, Parholding, SAS Cloud, 92 Champs-Élysées, SCI Paul Cézanne et SCI 103 Grenelle.

Il est rappelé que :

- le cabinet Finexsi, représenté par MM. Olivier Peronnet et Christophe Lambert, a été mandatée le 8 avril 2021 par le conseil d'administration de la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE en qualité d'expert indépendant en application des dispositions de l'article 261-1 I, 1°, 2°, 4° et III du règlement général (désignation de l'expert par un comité *ad hoc* comportant une majorité d'administrateurs indépendants) ;
- 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 SOCIETE FONCIERE LYONNAISE établis respectivement en application des articles 231-18 et 231-19 du règlement général ont été déposés et diffusés les 16 juin et 8 juillet 2021 (cf. D&I 221C1422 du 16 juin 2021 et D&I 221C1720 du 9 juillet 2021).

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 231-8 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 publique retenus par l'établissement présentateur ; et
- du projet de note en réponse de la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, ce dernier comportant notamment, en application des dispositions de l'article 231-19, 4° du règlement général, l'avis motivé du conseil d'administration de la société SFL et, en application des dispositions de l'article 231-19, 3° du règlement général le rapport de l'expert indépendant, lequel conclut à l'équité des conditions financières de l'offre publique pour les actionnaires minoritaires, y compris en considération d'une part, des opérations connexes concernant (i) l'échange d'actifs entre SFL et Predica concernant des « joint-ventures » existantes et à créer et d'un rachat par SFL de ses propres titres auprès de Predica et (ii) d'un apport en nature de titres SFL à Colonial par Predica et d'autre part, du mécanisme de liquidité proposé aux bénéficiaires d'actions gratuites.

Sur ces bases, au vu des objectifs et intentions de l'initiateur, lequel n'a pas l'intention de mettre en oeuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre, de la nature et des caractéristiques des actions Colonial remises en échange des actions SOCIETE FONCIERE LYONNAISE visées par l'offre, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme le projet d'offre publique mixte simplifiée, 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°21-340 en date du 20 juillet 2021.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°21-341 en date du 20 juillet 2021 sur le projet de note en réponse de la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE.

3 - Une nouvelle information sera publiée pour faire connaître le calendrier de l'offre publique mixte simplifiée après que la note d'information de l'initiateur et la note en réponse de la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE 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 du règlement général) et aux déclarations des opérations (articles 231-44 à 231-52 du règlement général) sur les titres concernés sont applicables.