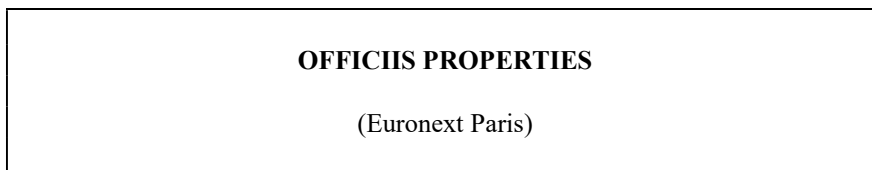


219C1545
FR0010298901-OP009-R01

5 septembre 2019

Décision de conformité d'un projet d'offre publique de retrait visant les titres de la société



1. Dans sa séance du 3 septembre 2019, l'Autorité des marchés financiers a examiné le projet d'offre publique de retrait suivie éventuellement d'un retrait obligatoire visant les titres de la société OFFICIIS PROPERTIES, déposé en application de l'article 236-6 du règlement général par Rothschild Martin Maurel, agissant pour le compte de la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois REOF Holding (cf. Décision et Information 219C0933 du 6 juin 2019).

La réalisation de la cession des actifs de la société OFFICIIS PROPERTIES, intervenant dans le prolongement d'une revue stratégique initiée en décembre 2017, et à l'exception de l'immeuble Magellan conservé par la société, a été annoncée par la société OFFICIIS PROPERTIES le 30 avril 2019, plaçant ainsi la société REOF Holding (actionnaire de contrôle) dans le champ d'application de l'article 236-6 du règlement général¹.

L'initiateur détient à ce jour 11 287 463 actions OFFICIIS PROPERTIES représentant autant de droits de vote, soit 56,77% du capital et des droits de vote de cette société².

L'initiateur s'engage irrévocablement à acquérir :

- au prix unitaire de **1,20 €** la totalité des actions OFFICIIS PROPERTIES existantes non détenues directement ou indirectement par lui, soit 8 513 995 actions³ représentant 42,82% du capital de cette société² ;
- au prix unitaire de **1,20 €** la totalité des actions OFFICIIS PROPERTIES susceptibles d'être émises du fait de la conversion des obligations convertibles en actions OFFICIIS PROPERTIES visées ci-dessous, soit 13 522 358 actions ;
- au prix unitaire de **2,05 €** la totalité des obligations convertibles en actions⁴ OFFICIIS PROPERTIES existantes non détenues directement ou indirectement par lui, soit 13 522 358 obligations convertibles en actions OFFICIIS PROPERTIES représentant l'intégralité des obligations convertibles en actions de cette société.

Les frais de négociation dans le cadre de l'offre publique de retrait seront à la charge des vendeurs.

¹ Cf. notamment communiqués diffusés par la société les 7 février 2018, 6 février 2019, 30 avril 2019 et 15 mai 2019.

² Sur la base d'un capital composé de 19 884 220 actions représentant autant de droits de vote en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

³ En ce non compris les 82 762 actions OFFICIIS PROPERTIES détenues en propre par la société.

⁴ Cf. notamment section 3.3 du projet de note d'information s'agissant des caractéristiques de ces instruments, étant précisé que les obligations peuvent être converties sur la base d'un ratio d'une action OFFICIIS PROPERTIES à émettre pour une obligation.

L'initiateur précise qu'il a été mis fin en août 2015 à l'action de concert entre l'initiateur et la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l.⁵, laquelle détient l'intégralité des obligations convertibles en actions OFFICIIS PROPETIES, vis-à-vis de la société OFFICIIS PROPETIES⁶.

En application des articles L. 433-4 II et III du code monétaire et financier et 237-1 du règlement général, si les titres non présentés par les actionnaires minoritaires à l'offre publique de retrait ne représentent pas plus de 10% du capital et des droits de vote⁷, l'initiateur a l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois mois à compter de la clôture de l'offre, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire aux mêmes prix que l'offre, soit **1,20 €** par action OFFICIIS PROPETIES et **2,05 €** par obligation convertible en actions OFFICIIS PROPETIES, nets de tous frais.

Il est rappelé l'existence d'une option d'achat⁸ au profit⁹ de la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l. sur la totalité des actions OFFICIIS PROPETIES détenues par la société de droit suisse Züblin Immobilien Holding AG, à savoir 5 765 375 actions représentant 28,99% du capital de cette société², au prix d'exercice d'un euro pour l'ensemble des actions. La société TwentyTwo Credit I S.à.r.l. a indiqué avoir l'intention de céder à l'initiateur le bénéfice d'acquérir ces 5 765 375 actions au prix d'offre dans les termes et conditions précisés dans la note d'information établie par l'initiateur¹⁰.

De plus, dans les termes et conditions précisés dans la note d'information établie par l'initiateur¹⁰, la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l. a indiqué avoir l'intention d'apporter l'intégralité des obligations convertibles en actions à l'initiateur dans le cadre de l'offre, ce dernier ayant indiqué son intention de demander la conversion en actions OFFICIIS PROPETIES à émettre de tout ou partie des obligations convertibles en actions apportées, afin de permettre à l'initiateur de mettre en œuvre une procédure de retrait obligatoire.

De ce qui précède, l'initiateur serait ainsi en mesure de détenir environ 91,50% du capital et des droits de vote de la société OFFICIIS PROPETIES, sur une base diluée.

Il est rappelé que :

- le cabinet DK Expertises et Conseil, représenté par MM. Didier Kling et Teddy Guérineau, a été mandaté par la société OFFICIIS PROPETIES comme expert indépendant sur le fondement de l'article 261-1, I et II du règlement général ;
 - 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 la société OFFICIIS PROPETIES (article 231-19 du règlement général) ont été déposés et ont été diffusés le 6 juin 2019 conformément aux articles 231-13, 231-16 et 231-26 du règlement général.
2. Dans le cadre de l'examen de la conformité du projet d'offre, en application des articles 231-20 à 231-22 et 237-3 I, 2° du règlement général, l'Autorité des marchés financiers a pris connaissance :
- du projet de note d'information de l'initiateur comprenant notamment les éléments d'évaluation des titres OFFICIIS PROPETIES¹¹ et du projet de note en réponse de la société OFFICIIS PROPETIES, comportant notamment l'avis motivé du conseil d'administration de la société OFFICIIS PROPETIES, rendu les 4 juin 2019 et 27 août 2019, et le rapport de l'expert indépendant, y compris son addendum en date du 26 août 2019, lequel conclut à l'équité des prix proposés dans le cadre de l'offre publique de retrait, y compris en cas de mise en œuvre d'un retrait obligatoire ;
 - de courriers d'actionnaires minoritaires de la société faisant notamment valoir (i) les effets de conventions réglementées sur l'ANR de liquidation de la société, notamment les conventions de gestion et l'existence d'un prêt subordonné dont le taux a été fixé à 14% en septembre 2016, et contracté par la société OFFICIIS PROPETIES auprès de la société TwentyTwo Credit I S.à.r.l., (ii) une volatilité de l'ANR de liquidation publié par la société,

⁵ Détenue à 100% par la société TwentyTwo Group Holding S.à.r.l., laquelle est contrôlée par M. Daniel Rigny.

⁶ Cf. notamment D&I 215C1195 en date du 6 août 2015.

⁷ Ce pourcentage se calculant sur une base diluée s'agissant du retrait obligatoire portant sur les obligations convertibles en actions.

⁸ Cf. notamment D&I 215C1035 en date du 15 juillet 2015 et section 1 de la note d'information.

⁹ Promesse exerçable uniquement par un tiers du choix de TwentyTwo Credit I S.à.r.l.

¹⁰ Cf. notamment section 1 de la note d'information.

¹¹ A savoir, s'agissant des actions OFFICIIS PROPETIES (i) l'actif net réévalué de la société OFFICIIS PROPETIES en date du 31 mars 2019, (ii) l'analyse des cours de bourse au 26 avril 2019 (dernier jour de négociation avant annonce des caractéristiques du projet d'offre publique), (iii) les décotes médianes des cours de bourse sur l'actif net réévalué d'un échantillon de 8 sociétés comparables, et (iv) les primes médianes des prix d'offres publiques sur l'actif net réévalué d'un échantillon de 8 offres publiques ; et s'agissant des obligations convertibles en actions OFFICIIS PROPETIES (i) la valeur de recouvrement, sur la base du plan d'affaires établi par la société, et (ii) la valeur théorique, laquelle repose sur la valeur de recouvrement de l'obligation à laquelle est additionnée la valeur de la composante optionnelle établie selon le modèle de Black & Scholes.

lequel s'établissait à 2,20 € sur une base diluée au 31 mars 2018 et à 0,10 € par action sur une base non-diluée au 31 mars 2019 notamment, et (iii) un processus de cession, portant sur trois actifs situés à Neuilly-Sur-Seine, ayant duré plus d'un an.

Sur ces bases, connaissance prise des objectifs et intentions de l'initiateur, lequel a notamment indiqué avoir l'intention de procéder à un retrait obligatoire, considérant que la forte volatilité de l'ANR de liquidation de la société OFFICIIS PROPERTIES résulte des caractéristiques de cette société, notamment de sa structure financière qui découle d'accords conclus en juillet 2015 et septembre 2016, antérieurement à l'offre, et des conditions de cession de ses actifs par la société au profit de tiers, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme le projet d'offre publique de retrait en application de l'article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information de la société REOF Holding sous le n°**19-420** en date du 3 septembre 2019.

En outre, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°**19-421** en date du 3 septembre 2019 sur le projet de note en réponse de la société OFFICIIS PROPERTIES.

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 OFFICIIS PROPERTIES 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.
4. Il est rappelé que les dispositions relatives aux interventions (articles 231-38 à 231-43) et celles relatives aux déclarations des opérations (articles 231-44 à 231-52) sur les titres OFFICIIS PROPERTIES sont applicables.
