

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

initée par

MONROE

visant les actions de



présentée par



et



NOTE D'INFORMATION ETABLIE PAR MONROE

Prix de l'Offre : 34,30 euros par action Eurosic

Durée de l'offre : 25 jours de négociation



En application de l'article L. 621-8 du Code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») a, en application de la décision de conformité de l'offre publique du 19 juillet 2011, apposé le visa n° 11-328 en date du 19 juillet 2011 sur la présente note d'information. Cette note d'information a été établie par la société Monroe et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

La présente note d'information est disponible sur les sites Internet d'Eurosic (www.eurosic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être obtenue sans frais auprès de :

Eurosic

21, boulevard de la Madeleine
75001 Paris

BNP Paribas

4, rue d'Antin
75002 Paris

Monroe

28, boulevard Joseph II,
Luxembourg (L-1840)

CM-CIC Securities

6, rue de Provence
75441 Paris Cedex 09

CREDIT AGRICOLE CIB

9, quai du Président Paul Doumer,
92920 Paris La Défense Cedex

NATIXIS

BFI/ECM
47, quai d'Austerlitz 75013 Paris

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de Monroe seront mises à la disposition du public, au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre, selon les mêmes modalités.

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OFFRE.....	3
1.1	Contexte et Motifs de l'Opération.....	4
1.1.1	Contexte de l'Offre.....	4
1.1.2	Raisons de l'Offre	4
1.2	Intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir.....	4
1.2.1	Stratégie et politique industrielle.....	4
1.2.2	Composition des organes sociaux et de la direction d'Eurosic	4
1.2.3	Intentions concernant l'emploi	5
1.2.4	Maintien de la cotation - Statut SIIC - Fusion.....	5
1.2.5	Retrait obligatoire – Radiation de la cote.....	5
1.2.6	Politique de distribution de dividendes	5
1.2.7	Avantages pour les deux sociétés et leurs actionnaires - Synergies - Avantages économiques.....	5
1.3	Accords pouvant avoir un Impact significatif sur l'Appréciation de l'Offre ou son Issue	5
1.4	Salle d'informations	5
2.	CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	6
2.1	Nombre et Nature des Titres visés par l'Offre	6
2.2	Procédure d'Apport à l'Offre	7
2.3	Centralisation des Ordres	8
2.4	Publication des Résultats de l'Offre – Règlement - Livraison	8
2.5	Conditions de l'Offre.....	8
2.6	Calendrier indicatif de l'Offre.....	8
2.7	Possibilité de Renonciation de l'Offre	9
2.8	Financement de l'Offre	9
2.8.1	Coût de l'Offre	9
2.8.2	Mode de financement de l'Offre	9
2.9	Restrictions concernant l'Offre à l'Etranger	9
2.10	Régime fiscal de l'Offre	10
3.	ELEMENTS D'APPRECIATION DE L'OFFRE.....	14
3.1	Méthodologie.....	14
3.1.1	Méthodes retenues.....	14
3.1.2	Méthodes écartées	14
3.2	Transactions de référence	15
3.3	Cours de bourse d'Eurosic	15
3.4	Actif Net réévalué de liquidation et Actif Net Réévalué triple net EPRA	15
3.5	Multiplés boursiers de sociétés comparables	16
3.6	Multiplés de transaction comparables	18
3.7	Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre	19
4.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION.....	20
4.1	Pour la Présentation de l'Offre	20
4.2	Pour Monroe.....	20

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 232-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, la société Monroe, société anonyme de droit luxembourgeois au capital de 51 031 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 116420, dont le siège social est situé 28 boulevard Joseph II, L-1840 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg (l'« **Initiateur** »), offre irrévocablement aux actionnaires de la société Eurosic, société anonyme au capital de 284 696 416 euros divisé en 17 793 526 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune, dont le siège social est situé au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871, (« **Eurosic** » ou la « **Société** »), d'acquérir la totalité de leurs actions au prix de 34,30 euros par action (le « **Prix par Action** ») dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »).

Les actions de la Société admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (Compartiment B) (« **NYSE Euronext** ») sous le code ISIN FR0000038200, mnémonique "ERCS" (les « **Actions** »).

L'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues au jour du dépôt de l'Offre par l'Initiateur.

Il est toutefois précisé que Prédica et ACM Vie qui détiennent chacun 2 332 361 actions ont indiqué, dans le cadre d'engagements irrévocables qu'ils s'engageaient à ne pas apporter à l'Offre les actions de la Société qu'ils détiennent.

En complément de ces engagements, Predica et ACM Vie ont accepté de mettre lesdites actions sous séquestre jusqu'à la clôture définitive de l'Offre, aux termes de contrats conclus en date du 15 juin 2011 désignant Exane BNP Paribas comme tiers séquestre.

Par conséquent, le projet d'Offre vise la totalité des actions non détenues par l'Initiateur, Prédica et ACM Vie soit 9 674 278 actions Eurosic représentant 54,37% du capital et des droits de vote.

Par ailleurs, les sociétés Covéa, Cofitem-Cofimur et PHRV qui détiennent respectivement 2 091 615 actions, 1 183 151 actions et 1 871 396 actions de la Société se sont engagées à ne pas apporter leurs titres à l'Offre.

La Société a également fait part de son intention de ne pas apporter les 73 268 actions auto-détenues.

En outre, 3 780 actions de la Société, attribuées gratuitement conformément au plan d'attribution gratuite d'actions mis en place en juin 2008, font l'objet d'un engagement de conservation prenant fin le 8 juin 2012 et ne pourront être apportées à l'Offre.

En conséquence, le nombre total de titres susceptibles d'être apportés à l'Offre s'élève à 4 451 068 actions représentant 25,02% du capital et des droits de vote.

En application des dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, l'Offre a été déposée auprès de l'AMF le 4 juillet 2011 par BNP Paribas, CM-CIC Securities, Crédit Agricole CIB et Natixis agissant pour le compte de Monroe, BNP Paribas, garantissant seule la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par Monroe dans le cadre de l'Offre portant sur les actions Eurosic autres que celles détenues par l'Initiateur, Prédica et ACM Vie, soit 9 674 278 actions Eurosic.

L'Offre sera réalisée selon la procédure normale conformément aux dispositions des articles 232-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

Les informations relatives à Eurosic contenues dans la présente note d'information proviennent des documents publics disponibles et l'Initiateur de l'Offre n'a pas été en mesure d'en vérifier l'intégralité du contenu.

1.1 Contexte et Motifs de l'Opération

1.1.1 Contexte de l'Offre

Préalablement aux cessions des blocs susvisés, Batipart, actionnaire majoritaire de Monroe, avait indiqué être entré en discussions exclusives avec BPCE, Banque Palatine, Nexity et Nexity Participations en vue d'une cession des participations respectives de Nexity Participations et Banque Palatine au capital d'Eurosic (32,1% pour Nexity Participations et 20,1% pour Banque Palatine) à Batipart ainsi qu'à plusieurs investisseurs institutionnels français.

Dans ce cadre, le 15 juin 2011, Monroe a acquis auprès de Banque Palatine et de Nexity Participations un bloc de 3 454 526 actions représentant 19,41% du capital et des droits de vote de la Société (à raison de 80 948 actions cédées par Banque Palatine représentant 0,45% du capital et des droits de vote d'Eurosic et de 3 373 578 actions cédées par Nexity Participations représentant 18,96% du capital et des droits de vote d'Eurosic), pour un prix global de 118 490 241,80 euros.

A cette occasion, Monroe a indiqué son intention de déposer aussitôt que possible après la réalisation de cette acquisition, un projet d'offre publique d'achat volontaire sur le solde du capital d'Eurosic, aux mêmes conditions de prix à savoir 34,30 euros par action.

Il est précisé qu'ACM Vie, Covéa et Prédica ont acquis respectivement 13,11%, 6,55% et 13,11% du capital de la Société au même prix de 34,30 euros par action.

1.1.2 Raisons de l'Offre

Le groupe Batipart, actionnaire exclusif de Monroe, est une holding familiale privilégiant les investissements dans le secteur de l'immobilier et de la santé.

Monroe, après avoir acquis 19,41% du capital et des droits de vote de la Société le 15 juin 2011, souhaite augmenter significativement sa participation dans Eurosic. Son objectif est, dans toute la mesure du possible, de détenir une participation de l'ordre de 35% à 40% du capital, étant précisé que dans l'hypothèse où 100% des actions susceptibles d'être apportées à l'Offre seraient acquises par Monroe, cette dernière détiendrait 44,43% du capital et des droits de vote d'Eurosic. Cette volonté correspond à sa stratégie d'investissement dans le secteur immobilier à la suite notamment de son désengagement de Foncière des Régions.

Monroe entend favoriser le développement futur de la Société, en vue de renforcer son statut, notamment boursier, de foncière reconnue sur le marché de l'immobilier de bureaux.

1.2 Intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir

1.2.1 Stratégie et politique industrielle

Eurosic est aujourd'hui une foncière spécialisée sur le marché de l'immobilier de bureaux à Paris et en Ile-de-France avec un portefeuille de 1,4 milliard d'euros.

En devenant actionnaire de référence, l'Initiateur souhaite soutenir la stratégie d'Eurosic, notamment dans ses projets de développement dans le domaine de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France et dans les principales villes de France.

1.2.2 Composition des organes sociaux et de la direction d'Eurosic

Lors de la réunion du conseil d'administration d'Eurosic en date du 21 juin 2011, Daniel Karyotis (Président du Directoire de Banque Palatine), BPCE, Banque Palatine, Nexity, Nexity Entreprise, Nexity Participations et Nexity Reim ont présenté leur démission de leur mandat d'administrateur de la Société. 5 nouveaux administrateurs ont été cooptés à leur place dont Charles Ruggieri,

représentant Monroe. Au cours de ce conseil d'administration, Jean-Eric Vimont a également été confirmé dans ses fonctions de Président-Directeur-Général de la Société.

Dans sa déclaration d'intention publiée par l'AMF le 21 juin 2011, Monroe a indiqué se réserver la possibilité de demander la nomination d'un ou deux administrateurs supplémentaires en fonction du résultat de l'Offre.

1.2.3 Intentions concernant l'emploi

L'Initiateur n'a pas l'intention de demander de modification de la politique de la Société en matière d'effectifs, de politique salariale et de gestion des ressources humaines.

De la même façon, l'Initiateur n'a pas l'intention de demander de modification de la politique en matière d'actionnariat des salariés et de politique de motivation.

1.2.4 Maintien de la cotation - Statut SIIC - Fusion

L'Initiateur souhaite conserver la cotation de la Société et favoriser le développement de son statut boursier.

Quel que soit le résultat de l'Offre, la Société conservera son statut SIIC, statut fiscal attractif, apprécié des investisseurs. Il est rappelé, en effet, que compte tenu des engagements de non apport à l'Offre de certains actionnaires (décrits à la **Section 1** du présent document), l'Initiateur détiendra au maximum 44,43% du capital et des droits de vote à l'issue de l'Offre.

Il n'est pas envisagé de procéder à la fusion de la Société avec Monroe ou toute autre société contrôlée par Monroe ou Batipart.

1.2.5 Retrait obligatoire – Radiation de la cote

Il n'est pas envisagé de mettre en œuvre un retrait obligatoire sur les titres Eurosic, ni de demander leur radiation.

1.2.6 Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes de la Société continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités, de la situation financière et des besoins financiers de la Société et de ses filiales et en conformité avec ses obligations résultant de son option pour le statut de SIIC. L'Initiateur souhaite que la Société conserve à l'avenir le statut de SIIC.

1.2.7 Avantages pour les deux sociétés et leurs actionnaires - Synergies - Avantages économiques

Dans le cadre de l'Offre, le prix par Action proposé en numéraire par l'Initiateur est égal à 34,30 euros par Action pour l'acquisition de la totalité des Actions. Ce prix par action fait ressortir une prime de 7,2% sur la moyenne du cours pondéré des volumes de l'action Eurosic sur un mois précédant l'annonce de l'opération le 12 mai 2011. Cette offre représente une opportunité de liquidité pour les actionnaires qui souhaiteraient céder immédiatement leur participation. Monroe estime que, dans ces conditions, cette Offre est dans l'intérêt d'Eurosic et de ses actionnaires.

1.3 Accords pouvant avoir un Impact significatif sur l'Appréciation de l'Offre ou son Issue

A l'exception des contrats de cession de blocs visés à la **Section 1.1.1** ci-dessus et des engagements de non-apport décrits à la **Section 2.1** ci-dessous, l'Initiateur n'a connaissance d'aucune convention susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

1.4 Salle d'informations

Dans le cadre de la préparation de l'Offre, Monroe a eu accès à certaines informations concernant Eurosic. Monroe estime qu'en dehors des informations publiques disponibles, elle n'a pas eu connaissance, dans le cadre de la préparation de l'Offre, d'informations précises qui concernent

directement ou indirectement Eurosic qui ne soient intégrées dans la note d'information et susceptibles, si elles étaient rendues publiques, d'avoir une influence sensible sur le cours de l'action Eurosic.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

En application des dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, BNP Paribas, CM-CIC Securities, Crédit Agricole CIB et Natixis, agissant pour le compte de l'Initiateur, ont déposé le 4 juillet 2011 le projet d'Offre auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique d'achat.

Conformément à l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, BNP Paribas agissant en qualité d'établissement présentateur, garantit seul la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre portant sur les actions Eurosic autres que celles détenues par l'Initiateur, Predica et ACM Vie.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du Règlement général de l'AMF, la présente note d'information est tenue gratuitement à la disposition du public auprès de l'Initiateur et de BNP Paribas, CM-CIC Securities, Crédit Agricole CIB et Natixis et a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF et de Batipart. Conformément aux dispositions des articles 231-16 III et 231-17 du Règlement général de l'AMF, un communiqué, soumis à l'AMF préalablement à sa diffusion, a été diffusé par l'Initiateur le 4 juillet 2011 sur son site Internet.

La note d'information ayant ainsi reçu le visa de l'AMF et le document « Autres informations » relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur, seront tenus gratuitement à la disposition du public, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, auprès de l'Initiateur, de BNP Paribas, de CM-CIC Securities, de Crédit Agricole CIB et de Natixis. Ils seront également disponibles sur les sites Internet de l'AMF et de Batipart.

Un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera publié au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et NYSE Euronext publieront respectivement un avis d'ouverture et un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

2.1 Nombre et Nature des Titres visés par l'Offre

L'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues au jour du dépôt de l'Offre par l'Initiateur.

Il est toutefois précisé que Predica et ACM Vie qui détiennent chacun 2 332 361 actions ont indiqué, dans le cadre d'engagements irrévocables qu'ils s'engageaient à ne pas apporter à l'Offre les actions de la Société qu'ils détiennent.

En complément de ces engagements, Predica et ACM Vie ont accepté de mettre lesdites actions sous séquestre jusqu'à la clôture définitive de l'Offre, aux termes de contrats conclus en date du 15 juin 2011 désignant Exane BNP Paribas comme tiers séquestre.

Par conséquent, le projet d'Offre vise la totalité des actions non détenues par l'Initiateur, Predica et ACM Vie soit 9 674 278 actions Eurosic représentant 54,37% du capital et des droits de vote.

Par ailleurs, les sociétés Covéa, Cofitem-Cofimur et PHRV qui détiennent respectivement 2 091 615 actions, 1 183 151 actions et 1 871 396 actions de la Société se sont engagées à ne pas apporter leurs titres à l'Offre.

La Société a également fait part de son intention de ne pas apporter les 73 268 actions auto-détenues.

En outre, 3 780 actions de la Société, attribuées gratuitement conformément au plan d'attribution gratuite d'actions mis en place en juin 2008, font l'objet d'un engagement de conservation prenant fin le 8 juin 2012 et ne pourront être apportées à l'Offre.

Les engagements de non-apport et de conservation souscrits par les actionnaires d'Eurosic portent ainsi sur un nombre global de 9 887 932 titres se répartissant comme suit :

Entité	Actions	%
ACM Vie	2 332 361	13,11%
Prédica	2 332 361	13,11%
Covéa	2 091 615	11,75%
PHRV	1 871 396	10,52%
Cofitem-Cofimur	1 183 151	6,65%
Actions Eurosic auto-détenues	73 268	0,41%
Actions objet d'un engagement de conservation	3 780	0,21%
TOTAL	9 887 932	55,76%

En conséquence, le nombre total de titres susceptibles d'être apportés à l'Offre s'élève à 4 451 068 actions représentant 25,02% du capital et des droits de vote.

Lors de la réouverture de l'Offre, dans les conditions de l'article 232-4 du Règlement général de l'AMF, les termes de l'offre réouverte seront identiques à ceux de l'Offre.

A la connaissance de l'Initiateur, la Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès au capital social et/ou aux droits de vote de la Société.

2.2 Procédure d'Apport à l'Offre

Les actionnaires dont les Actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, etc.), et qui souhaitent présenter leurs Actions à l'Offre, devront remettre à l'intermédiaire financier, au plus tard à la date de clôture de l'Offre, un ordre d'apporter à l'Offre, conforme au modèle qui sera mis à leur disposition par cet intermédiaire.

Les actionnaires d'Eurosic dont les Actions sont inscrites en compte au nominatif pur dans les registres de la Société et qui souhaitent apporter leurs Actions à l'Offre devront soumettre un ordre d'apporter à l'Offre à l'établissement teneur de compte de la Société, au plus tard le jour de clôture de l'Offre conformément au modèle qui sera mis à leur disposition par cet établissement.

Les Actions inscrites en compte au nominatif pur devront être converties au nominatif administré ou au porteur pour être présentées à l'Offre. En conséquence, les intermédiaires financiers devront, préalablement au transfert, convertir les Actions apportées à l'Offre.

Les Actions apportées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les Actions apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Conformément à l'article 232-2 du Règlement général de l'AMF, les ordres de présentation des Actions à l'Offre pourront être révoqués à tout moment jusque et y compris le jour de clôture de l'Offre. Après cette date, ils seront irrévocables.

2.3 Centralisation des Ordres

Chaque intermédiaire financier et l'établissement teneur de compte de la Société devra, à la date indiquée dans l'avis NYSE Euronext, transférer à NYSE Euronext les Actions pour lesquelles ils ont reçu un ordre d'apporter à l'Offre.

Après réception par NYSE Euronext de tous les ordres de présentation à l'Offre dans les conditions décrites ci-dessus, NYSE Euronext centralisera l'ensemble de ces ordres et déterminera le résultat de l'Offre.

2.4 Publication des Résultats de l'Offre - Règlement - Livraison

L'AMF fera connaître le résultat de l'Offre au plus tard neuf jours de bourse après la clôture de l'Offre.

NYSE Euronext indiquera dans un avis la date de règlement-livraison de l'Offre.

Aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de l'apport des Actions à l'Offre à la date de règlement-livraison de l'Offre, qui devrait intervenir, en principe, dans les trois jours de bourse suivant la publication des résultats définitifs de l'Offre.

Les Actions apportées à l'Offre et l'ensemble des droits qui y sont attachés (en ce compris le droit aux dividendes) seront transférés à l'Initiateur, à compter de la date de règlement-livraison mentionnée dans l'avis NYSE Euronext.

2.5 Conditions de l'Offre

L'Offre n'est soumise à aucune condition.

2.6 Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et NYSE Euronext publieront respectivement un avis d'ouverture et un avis annonçant les caractéristiques et le calendrier de l'Offre.

Conformément à l'article 231-32 du Règlement général de l'AMF, les dates d'ouverture, de clôture et de publication des résultats de l'Offre seront publiées par l'AMF. Pendant la durée de l'Offre, l'AMF peut en reporter la date de clôture et est seule compétente à cet égard.

Conformément aux articles 232-4 et 232-16 du Règlement général de l'AMF, l'Offre sera automatiquement réouverte dans les dix jours de bourse suivant la publication des résultats définitifs. Les termes de l'offre ré-ouverte (1'« **Offre Réouverte** ») seront identiques à ceux de l'Offre.

Les actionnaires d'Eurosic qui souhaitent présenter leurs Actions à l'Offre Réouverte devront remettre à l'intermédiaire financier, au plus tard à la date de clôture de l'Offre Réouverte, un ordre d'apporter à l'Offre Réouverte, conforme au modèle qui sera mis à leur disposition par cet intermédiaire.

L'Offre Réouverte sera centralisée par NYSE Euronext.

Dans cette hypothèse, l'AMF publiera le calendrier de réouverture de l'Offre, qui durera, au moins dix jours de bourse.

Un calendrier indicatif est proposé ci-dessous :

Remise du rapport de l'expert indépendant	30 juin 2011
Recommandation du Conseil d'administration de la Société	30 juin 2011
Dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF	4 juillet 2011
Dépôt par la Société de la note en réponse	8 juillet 2011
Déclaration de conformité	19 juillet 2011

Ouverture de l'Offre	22 juillet 2011
Clôture de l'Offre	25 août 2011
Publication de l'avis de résultat définitif de l'Offre	7 septembre 2011
Règlement-livraison de l'Offre	12 septembre 2011
Réouverture de l'Offre	15 septembre 2011
Clôture de l'Offre Réouverte	28 septembre 2011
Publication des résultats de l'Offre Réouverte	6 octobre 2011
Règlement-livraison de l'Offre réouverte	10 octobre 2011

2.7 Possibilité de Renonciation de l'Offre

Conformément à l'article 232-11 du Règlement général de l'AMF, l'Initiateur se réserve le droit de renoncer à son Offre dans un délai de cinq jours de bourse suivant la publication du calendrier d'une offre ou d'une surenchère concurrente. Il informera dans ce cas l'AMF de sa décision qui fera l'objet d'une publication.

Conformément à l'article 232-11 du Règlement général de l'AMF, l'Initiateur se réserve également le droit de renoncer à son Offre si l'Offre devient sans objet ou si la Société, en raison des mesures qu'elle a prises, voit sa consistance modifiée pendant l'Offre ou en cas de suite positive de l'Offre, sous réserve de l'autorisation préalable de l'AMF.

Dans ces deux cas, si l'Initiateur renonce à son Offre, les Actions apportées à l'Offre seront restituées à leurs propriétaires, sans qu'aucun intérêt, indemnité ou autre paiement ne soit dû.

2.8 Financement de l'Offre

2.8.1 Coût de l'Offre

Le montant global engagé par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre dans l'hypothèse où la totalité des Actions visées par l'Offre seraient apportées à l'Offre, incluant, en particulier, les coûts relatifs à l'acquisition des Actions (à l'exclusion du prix payé pour l'acquisition des Actions elles-mêmes), les honoraires et autres frais de conseils externes financiers, juridiques et comptables ainsi que de tous autres experts et autres consultants et les frais de communication est estimé à environ 0,7 M€ (hors taxes).

2.8.2 Mode de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où 100% des Actions visées par l'Offre (hors engagements de non-apport) seraient apportées à l'Offre, le montant total de la contrepartie en numéraire devant être payée par l'Initiateur aux porteurs d'Actions ayant apporté leurs Actions à l'Offre (hors commissions et frais annexes) s'élèverait à 331 827 735,40 euros. Toutefois, compte tenu des engagements de non-apport rappelés à la **Section 2.1** ci-dessus, si la totalité des 4 451 068 actions susceptibles d'être apportées à l'Offre sont effectivement apportées, le montant total de la contrepartie en numéraire devant être payée par l'Initiateur aux porteurs d'Actions ayant apporté leurs Actions à l'Offre (hors commissions et frais annexes) s'élèverait alors à 152 671 632,40 euros.

L'Offre sera financée par Monroe au moyen d'un crédit bancaire moyen terme octroyé par la banque CIC Est et BNP Paribas d'un montant de 150 M€, le solde soit 2,7 M€ par sa trésorerie disponible.

2.9 Restrictions concernant l'Offre à l'Etranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

La présente note d'information n'est pas destinée à être distribuée dans les pays autres que la France. L'Offre n'est pas ouverte ou soumise au contrôle et/ou à l'autorisation d'une quelconque autorité réglementaire, ailleurs qu'en France et aucune démarche ne sera effectuée en ce sens.

La présente note d'information et tout autre document relatif à l'Offre ne constitue pas une offre en vue de vendre ou d'acquérir des instruments financiers ou une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays où ce type d'offre ou de sollicitation serait illégale ou à l'adresse de quelqu'un vers qui une telle offre ne pourrait être valablement faite. Les actionnaires de la Société situés ailleurs qu'en France ne peuvent participer à l'Offre que dans la mesure où une telle participation est autorisée par le droit local auquel ils sont soumis.

La distribution de cette note d'information et de tout document relatif à l'Offre et la participation à l'Offre peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certaines juridictions.

L'Offre n'est pas faite à des personnes soumises à de telles restrictions, directement ou indirectement, et ne pourra d'aucune façon faire l'objet d'une acceptation depuis un pays dans lequel l'Offre fait l'objet de restrictions.

Les personnes venant à entrer en possession de cette note d'information doivent se tenir informées des restrictions légales applicables et les respecter. Le non-respect des restrictions légales est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans certaines juridictions. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions légales applicables.

Nonobstant les restrictions ci-dessus, l'Offre est ouverte aux actionnaires de la Société résidant aux Etats-Unis et les actionnaires résidant aux Etats-Unis pourront avoir accès à la présente note d'information et aux autres documents relatifs à l'Offre.

A ce titre, la présente note d'information ne constitue pas une extension de l'Offre aux Etats-Unis et l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou à des personnes se trouvant aux Etats-Unis, telles que définies à la *Regulation S* du *U.S. Securities Act* de 1933, tel que modifié. En conséquence, aucun exemplaire ou copie de la présente note d'information et aucun autre document relatif à la présente note d'information ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé par un intermédiaire ou toute autre personne aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Aucun actionnaire d'Eurosic ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie de la présente note d'information ou de tout autre document relatif à l'Offre et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'est pas une personne se trouvant aux Etats-Unis telles que définie à la *Regulation S* du *U.S. Securities Act* de 1933, tel que modifié, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou transmis son ordre d'apport d'actions Eurosic à l'Offre et (iv) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport d'actions Eurosic à l'Offre qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus.

2.10 Régime fiscal de l'Offre

L'attention des porteurs d'Actions est attirée sur le fait que le présent exposé est un résumé du régime fiscal applicable fondé sur les dispositions légales françaises et conventionnelles actuellement en vigueur. Il est ainsi susceptible d'être affecté par d'éventuelles modifications des règles fiscales françaises et de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Cette description ne constituant qu'un résumé du régime fiscal applicable donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un porteur d'Actions, il est recommandé aux porteurs d'Actions de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les non-résidents français doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

2.10.1 Personnes physiques qui sont résidents fiscaux français, détenant des actions Eurosic dans le cadre de leur patrimoine privé (c'est-à-dire dans des conditions qui ne sont pas analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par un professionnel)

2.10.1.1 Régime de droit commun

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants du Code Général des Impôts (le « **CGI** »), les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques susvisées, égales à la différence entre, d'une part, le prix de cession et, d'autre part, le prix de revient fiscal des Actions apportées à l'Offre, sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19%.

Elles sont par ailleurs soumises à divers prélèvements sociaux au taux global de 12,3% (les « **Prélèvements Sociaux** ») :

- la contribution sociale généralisée de 8,2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu (la « **CSG** ») ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu (la « **CRDS** ») ;
- le prélèvement social de 2,2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- les contributions additionnelles de 0,3% et 1,1%, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu.

Le taux global d'imposition s'élèverait donc à 31,3% s'agissant des cessions réalisées en 2011.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11° du CGI , les moins-values de cession de valeurs mobilières, droits sociaux ou titres assimilés peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition toutefois que ces moins-values résultent d'opérations imposables. Pour l'application de ces dispositions, les plus-values de même nature s'entendent notamment, outre celles visées à l'article 150-0 A du CGI (lesquelles incluent notamment les gains nets imposables à la clôture avant la cinquième année d'un PEA), des profits retirés sur bons d'options (article 150 *decies* du CGI) et des profits réalisés sur les marchés d'options négociables (article 150 *nonies* du CGI).

2.10.1.2 Actions détenues au sein d'un plan d'épargne en actions (« **PEA** »)

Les personnes qui détiennent leurs Actions dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan ; ce gain reste néanmoins soumis aux contributions sociales décrites ci-dessus au taux global de 12,3% .

2.10.1.3 Salariés et mandataires sociaux résidents de France titulaires d'Actions résultant de l'exercice d'options

En application de l'article 163 *bis* C du CGI, les bénéficiaires d'options d'achat ou de souscription portant sur des Actions attribuées conformément aux dispositions des articles L.225-177 à L.225-186 du Code de commerce ne peuvent bénéficier du régime de faveur qui leur est attaché, tant en

matière fiscale que pour l'application des cotisations et prélèvements sociaux, que si les Actions provenant de l'exercice de ces options sont conservées sous la forme nominative et ne sont pas cédées ni converties au porteur avant l'expiration d'un délai de quatre ans (pour les options attribuées à compter du 27 avril 2000) ou de cinq ans (pour les options attribuées avant cette date) à compter de l'attribution des options (sauf exceptions prévues à l'article 91 *ter* de l'annexe II au CGI).

Ainsi, en cas d'apport à l'Offre d'Actions souscrites ou acquises dans le cadre d'un plan d'options de souscription ou d'achat d'actions après l'expiration du délai de quatre ans visé ci-dessus, le gain d'acquisition (qui est égal à la différence entre (i) le premier cours coté de l'Action au jour de l'exercice de l'option d'achat ou de souscription et (ii) le prix d'exercice de l'option, majoré le cas échéant de la fraction du rabais imposée à la date de levée de l'option dans la catégorie des traitements et salaires) sera imposé, dans les conditions prévues à l'article 150-0 A du CGI aux taux prévus à l'article 200 A du CGI (soit 18%, 30% ou 41% - hors contribution salariale de 8% - selon la date d'attribution des options, le montant du gain réalisé et le délai de portage des actions cédées) et sera par ailleurs soumis aux Prélèvements Sociaux au taux global de 12,3%.

En revanche, en cas d'apport à l'Offre d'Actions souscrites ou acquises dans le cadre d'un plan d'options de souscription ou d'achat d'actions avant l'expiration du délai visé ci-dessus, sauf survenance d'un cas de déblocage anticipé dans les conditions prévues à l'article 91 *ter* de l'Annexe II au CGI, le gain d'acquisition sera imposé dans la catégorie des traitements et salaires et soumis aux Prélèvements Sociaux au taux global de 12,3%.

Par ailleurs, la plus-value éventuellement réalisée au titre de l'apport des Actions à l'Offre, égale à la différence entre, d'une part, le prix de cession, et d'autre part, le premier cours coté des Actions au jour de l'exercice de l'option d'achat ou de souscription des Actions, sera soumise au régime fiscal de droit commun des plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes françaises décrit à la **Section 2.10.1.1** du présent document.

2.10.1.4 Plan d'épargne entreprise (« **PEE** »)

Les revenus des titres détenus dans un PEE sont exonérés d'impôt sur le revenu s'ils sont remployés dans ce plan et astreints à la même période d'indisponibilité de cinq ans que les titres auxquels ils se rattachent. Ils sont définitivement exonérés à l'expiration de la période d'indisponibilité correspondante. Les plus-values réalisées sont également exonérées d'impôt à la condition que ces titres revêtent la forme nominative et comportent la mention de leur origine.

Les avoirs détenus dans le cadre d'un PEE dont le participant a demandé la délivrance, soit en cas de déblocage anticipé dans les conditions prévues par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, soit au-delà des périodes d'indisponibilité, demeurent soumis aux Prélèvements Sociaux au taux global de 12,3%.

2.10.2 Personnes morales qui sont résidents fiscaux français assujetties à l'impôt sur les sociétés

2.10.2.1 Régime de droit commun

Les plus-values réalisées et les moins-values subies à l'occasion de la cession de titres de portefeuille, égales à la différence entre, d'une part, le prix de cession et, d'autre part, le prix de revient fiscal des Actions apportées à l'Offre, seront incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3% majoré de la contribution sociale de 3,3% (article 235 *ter* ZC du CGI) qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois.

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 *ter* ZC du CGI, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

2.10.2.2 Régime des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 219 I a du CGI, les plus-values nettes à long terme réalisées à l'occasion de la cession de titres de participation au sens de l'article 219 I a quinquies dans des sociétés à prépondérance immobilière définies à l'article 219 I a sexies-0 bis du CGI et qui ont été détenus pendant au moins deux ans sont imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19%.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219 I a *quinquies* précité, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du CGI, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables. Actionnaires non-résidents fiscaux en France

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'Actions effectuées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France, sont généralement exonérées d'impôt en France, sous réserve que (i) ces plus-values ne soient pas rattachables à un établissement stable ou à une base fixe soumis à l'impôt en France et (ii) que le cédant ne détienne pas, directement ou indirectement, plus de 10% des droits dans les bénéfices sociaux de la société dont les actions sont vendues. Les actionnaires non résidents de France devront d'une manière générale s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, tant en France que dans leur pays de résidence, auprès de leur conseil fiscal habituel.

2.10.3 Autres actionnaires

Les titulaires d'Actions soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'Offre, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

2.10.4 Droits d'enregistrement

En principe, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société dont les titres sont négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation, à moins que la cession ne soit constatée par un acte passé en France. Dans ce cas, l'acte de cession doit être enregistré dans le délai d'un mois à compter de sa date et cet enregistrement donne lieu au paiement d'un droit de 3% plafonné à 5 000 euros par mutation.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DE L'OFFRE

3.1 Méthodologie

Afin d'apprécier le prix de l'Offre de 34,30 euros par Action en numéraire, la banque présentatrice a réalisé une analyse multicritère.

3.1.1 Méthodes retenues

Les critères d'appréciation suivants, usuels en matière d'évaluation des sociétés foncières, ont été retenus pour l'analyse du prix de l'offre:

- Les transactions de référence : acquisition du bloc par Monroe et acquisitions des blocs de titres par ACM Vie SA, Covéa et Predica ;
- le cours de bourse d'Eurosic ;
- l'actif net réévalué d'Eurosic au 31 décembre 2010 (l'« **ANR** ») ;
- les multiples boursiers de sociétés comparables ;
- les multiples de transactions comparables.

3.1.2 Méthodes écartées

Les critères d'appréciation suivants n'ont pas été étudiés :

- Les objectifs de cours des analystes

Un seul analyste assure un suivi régulier d'Eurosic. En l'absence de réel consensus d'objectif de cours, ce critère a donc été écarté. A titre de référence, l'objectif de cours mentionné par Kepler Capital Markets dans sa dernière publication, 10 mai 2011 soit juste avant l'annonce de l'exclusivité le 12 mai 2011, est de 32,50 euros. Le Prix d'Offre à 34,30 euros par action extériorise une prime de 5,5% par rapport à cet objectif.

- Le rendement de l'action Eurosic

La référence au rendement n'apparaît pas pertinente car dépendante de la politique de distribution effective d'Eurosic. Même si le régime SIIC implique une distribution de 85% des bénéfices distribuables issus des activités locatives (dans le cadre de ce régime) au cours de l'exercice suivant ainsi que 50% des bénéfices liés à la cession d'immeubles dans les deux prochains exercices, les sociétés immobilières disposent d'une certaine latitude quant à leur politique de distribution.

A titre indicatif, le dividende net versé au titre de l'exercice 2010 était de 1,80 euro par action soit un rendement de 5,2% par rapport au Prix d'Offre.

- Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise (valeur intrinsèque) par actualisation des flux futurs générés par cet actif diminuée de la valeur de marché de son endettement financier net. Les valorisations des actifs déterminées par les experts immobiliers se fondent pour partie sur l'actualisation des flux futurs générés par ces actifs. Parmi les méthodes de valorisation retenues ci-dessous figure la méthode de l'ANR qui intègre la valorisation des actifs déterminée par les experts immobiliers. Dès lors, une approche de valorisation d'une société foncière par les flux qu'elle génère est redondante avec la méthode de l'ANR et n'est par conséquent pas pertinente.

3.2 Transactions de référence

Le 12 mai 2011, l'Initiateur a annoncé être entré en négociations exclusives en vue de l'acquisition par lui et des investisseurs institutionnels des participations des Actionnaires Cédants. Le 15 juin 2011, l'Initiateur a acquis hors marché un bloc de 3 454 526 actions, représentant 19,41% du capital d'Eurosic, au prix de 34,30 euros par action. Ce même jour, ACM Vie SA, Covéa et Predica ont également acquis des blocs de titres auprès des Actionnaires Cédants représentant respectivement 13,11%, 6,55% et 13,11% du capital. Ces transactions ont également été effectuées au prix de 34,30 euros par Action.

Le Prix par Action est identique à celui de ces transactions de référence, il permet donc aux actionnaires de bénéficier des mêmes conditions de cession que celles dont ont bénéficié les Actionnaires Cédants.

3.3 Cours de bourse d'Eurosic

Le titre Eurosic est coté sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris et fait partie des indices SBF 250 et CAC Mid 100 depuis le 18 décembre 2009.

Le cours de bourse constitue une référence de valorisation incontournable, même si le titre Eurosic dispose d'un flottant et d'une liquidité limités (le flottant d'Eurosic représente 12,1% du capital ; le volume total des transactions réalisé durant les six derniers mois précédant le 11 mai 2011 inclus représente 14,9% du flottant et 1,8% du capital).

Pour comparer le cours de bourse de la Société avec le Prix d'Offre de 34,30 euros par action, la date de référence du 11 mai 2011 a été retenue, dernière journée de cotation complète du titre Eurosic précédant l'annonce de l'exclusivité (communiqué de presse du 12 mai 2011 avant ouverture des cotations).

Le Prix d'Offre fait ressortir des primes de 7,2%, 8,1% et 12,8% sur la moyenne des cours pondérés par les volumes de transaction sur un, trois et six mois précédant l'annonce de l'exclusivité.

Référence	Cours de bourse (en euros)	Prime induite par le Prix d'Offre
Cours de clôture au 11/05/11	33,38	2,8 %
Au 11 mai 2011		
Moyenne pondérée 1 mois ⁽¹⁾	32,01	7,2 %
Moyenne pondérée 3 mois ⁽¹⁾	31,73	8,1 %
Moyenne pondérée 6 mois ⁽¹⁾	30,42	12,8 %
Moyenne pondérée 12 mois ⁽¹⁾	27,31	25,6 %
Plus haut 12 mois	33,38	2,8 %
Plus bas 12 mois	20,76	65,2 %

Source : Bloomberg

(1) Cours moyens pondérés par les volumes de transaction étant rappelé que le dividende de 1,80 euros a été détaché le 19 avril 2011

3.4 Actif Net réévalué de liquidation et Actif Net Réévalué triple net EPRA

L'Actif Net Réévalué constitue le critère privilégié pour évaluer les sociétés foncières.

L'ANR hors droits d'enregistrement (dit également ANR de liquidation) d'Eurosic au 31 décembre 2010 s'élevait à 34,80 euros par action (avant détachement du dividende au titre de l'exercice 2010).

En 2010, Eurosic a également intégré dans sa communication financière un ANR dit EPRA (European Public Real Estate Association) triple net, qui conformément aux dispositions de l'EPRA, intègre dans le calcul de l'ANR hors droits une mise en juste valeur de la dette à taux fixe, correspondant à un financement de 176 M€ avec un coupon fixe de 4,41% et une maturité en avril 2018. Cette analyse conduit à un ANR triple net EPRA de 36,10 euros par action (avant détachement du coupon au titre de l'exercice 2010).

Compte tenu du détachement du dividende au titre de l'exercice 2010 intervenu le 19 avril et payé le 26 avril 2011, les ANR au 31 décembre 2010 publiés par Eurosic ont été ajustés du dividende de 1,80 euro par action. Par conséquent, le Prix d'Offre de 34,30 euros par action représente une prime de 3,9% par rapport à l'ANR de liquidation hors droits ajusté (34,80 euros par action moins 1,80 euro par action) et équivaut à l'ANR triple net EPRA ajusté au 31 décembre 2010 (36,10 euros par action moins 1,80 euro par action).

A titre d'information, le Prix d'Offre de 34,30 euros par action représente des décotes de 1,4% et de 5,0% respectivement par rapport à l'ANR de liquidation hors droits et à l'ANR « triple net » EPRA hors droits excluant l'ajustement de 1,80 euro par action lié au dividende.

3.5 Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées comparables à Eurosic aux agrégats financiers d'Eurosic.

Les multiples ont été établis sur la base des résultats de l'exercice 2010. Les multiples de référence dans le secteur immobilier sont principalement le rapport entre le cours de bourse et le dernier ANR de liquidation ou EPRA triple net publié par action ainsi que le rapport entre le cours de bourse et le cash flow courant ou résultat net récurrent par action.

Les multiples boursiers ont d'abord été établis à partir d'un échantillon de sociétés cotées françaises opérant dans le secteur de l'investissement immobilier, bénéficiant du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), présentant une activité comparable à celle d'Eurosic, à savoir présentes essentiellement sur le segment des bureaux, et présentant une capitalisation boursière supérieure à 1,0 Md€. Cet échantillon est composé des sociétés françaises Gecina, Icade, Foncière des Régions, Société Foncière Lyonnaise et Silic (« *Echantillon Grandes Capitalisations* »).

Un échantillon plus large a également été constitué en ajoutant à la liste ci-dessus des sociétés présentant les mêmes caractéristiques mais de capitalisations boursières inférieures à 1,0 Md€ : SIIC de Paris, Tour Eiffel, CeGeReal et Foncière Paris France (« *Echantillon Total* »).

- **Gecina** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 11,7 Md€ à fin 2010 dont 56% sur le segment des bureaux et 78% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Gecina s'élevait à 6,0 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.
- **Icade** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 6,1 Md€ à fin 2010 dont 44% sur le segment des bureaux et 76% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière d'Icade s'élevait à 4,4 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.

- **Foncière des Régions** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 8,6 Md€ à fin 2010 dont 74% sur le segment des bureaux et 48% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Foncière des Régions s'élevait à 4,1 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.
- **Société Foncière Lyonnaise** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 3,0 Md€ à fin 2010 dont 71% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Société Foncière Lyonnaise s'élevait à 2,0 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.
- **Silic** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 3,3 Md€ à fin 2010 dont 81% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Silic s'élevait à 1,8 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.
- **SIIC de Paris** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 1,4 Md€ à fin 2010 dont 97% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de SIIC de Paris s'élevait à 0,9 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.
- **Tour Eiffel** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 1,0 Md€ à fin 2010 dont 82% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Tour Eiffel s'élevait à 0,36 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.
- **CeGeReal** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 0,9 Md€ à fin 2010 dont 100% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de CeGeReal s'élevait à 0,33 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.
- **Foncière Paris France** est une société foncière disposant d'un patrimoine de 0,6 Md€ à fin 2010 dont 79% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Foncière Paris France s'élevait à 0,19 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 11 mai 2011 pondéré par les volumes.

Multiples (Capitalisation boursière / agrégat)	ANR triple net ⁽¹⁾	Cash Flow Courant ou Résultat Net Récurrent
	2010	2010
Echantillon Total		
Moyenne ⁽²⁾	0,93 x	15,0 x
Agrégats Eurosic (euro par action)	36,1 ⁽³⁾	1,88
Valorisation induite d'Eurosic avant ajustement lié au détachement du dividende (euro par action)	33,5 ⁽⁴⁾	28,2
Valorisation induite d'Eurosic après ajustement lié au détachement du dividende (euro par action)	31,7 ⁽⁴⁾	
Prime offerte	8,3 % ⁽⁵⁾	21,6 %
Echantillon Grandes Capitalisations		
Moyenne ⁽²⁾	1,00 x	17,6 x
Agrégats Eurosic	36,1 ⁽³⁾	1,88
	36,3	33,1
Valorisation induite d'Eurosic avant		

Multiples (Capitalisation boursière / agrégat)	ANR triple net ⁽¹⁾	Cash Flow Courant ou Résultat Net Récurrent
	2010	2010
ajustement lié au détachement du dividende ⁽⁴⁾		
Valorisation induite d'Eurosic après ajustement lié au détachement du dividende ⁽⁴⁾	34,5	
Prime offerte	(0,5) % ⁽⁵⁾	3,7 %

⁽¹⁾ ANR publié triple net hors droit, référencé EPRA pour les sociétés Gécina, Foncière des Régions et CeGeReal

⁽²⁾ Calculés sur la base des cours moyens pondérés sur un mois jusqu'à la séance du 11 mai 2011 incluse

⁽³⁾ Non retraité du dividende étant donné qu'aucune société de l'échantillon n'a détaché de dividende au 11 mai 2011 (à l'exception d'Icade)

⁽⁴⁾ Déduction faite du dividende de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2010 détaché le 19 avril 2011

⁽⁵⁾ Sur la base de la valorisation induite après détachement du dividende

3.6 Multiples de transaction comparables

Cette méthode consiste à appliquer les multiples observés lors de transactions intervenues dans le même secteur ou dans un secteur présentant des caractéristiques similaires en termes de modèle d'activité à celui d'Eurosic.

Depuis le retournement du marché immobilier au second semestre 2007, une seule opération comparable et significative portant sur une société foncière en France a été observée. Il s'agit de l'acquisition, au cours du premier trimestre 2010, de la Compagnie La Lucette par Icade dans le cadre d'une opération combinant (i) une acquisition en numéraire de 35% du capital auprès de l'actionnaire majoritaire (dont une partie réinvestie par l'actionnaire cédant dans le cadre d'une augmentation de capital réservée d'Icade), (ii) d'un apport de titres portant sur 59,5% du capital également auprès de l'actionnaire majoritaire et (iii) d'une offre publique mixte simplifiée assortie, à titre alternatif, d'une offre publique d'achat simplifiée, portant sur le solde du capital.

Acquisition de Compagnie La Lucette par Icade	Prime / décote sur ANR triple net ⁽¹⁾	Multiple de Cash Flow courant ⁽¹⁾
Transaction avec l'actionnaire majoritaire	(4,7) %	9,24x
Agrégats Eurosic au 31 décembre 2010	36,1	1,88
Valorisation induite d'Eurosic après ajustement lié au détachement du dividende (méthode privilégiée)	32,6 ⁽²⁾	17,4
Valorisation induite d'Eurosic avant ajustement lié au détachement du dividende (à titre indicatif)	34,4	
Prime offerte	5,2 % ⁽³⁾	97,1 %
OPA simplifiée	0 %	9,69 x
Agrégats Eurosic au 31 décembre 2010	36,1	1,88
Valorisation induite d'Eurosic après ajustement lié au détachement du dividende (méthode privilégiée)	34,3 ⁽²⁾	18,2
Valorisation induite d'Eurosic avant ajustement lié au détachement du dividende (à titre indicatif)	36,1	
Prime offerte	0,0 % ⁽³⁾	88,4 %

⁽¹⁾ Source : Note d'information de l'Initiateur

⁽²⁾ Déduction faite du dividende de 1,8 euro par action au titre de l'exercice 2010 détaché le 19 avril 2011

⁽³⁾ Sur la base de la valorisation induite après détachement du dividende

A titre indicatif, l'acquisition, en décembre 2010, par la Société Foncière Lyonnaise de 36% du capital de la société SIIC de Paris dans le cadre d'un apport d'actifs (cette participation étant ensuite ramenée à 30%) faisait ressortir une décote de 10,7% de la valorisation de l'action SIIC de Paris par rapport à l'ANR hors droits publié.

3.7 Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre

Synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre	Valorisation induite d'Eurosic par action (€)	Prime (décote) du prix d'Offre (%)
Prix de l'Offre	34,30	
Transactions de référence (acquisitions de blocs de titres auprès des actionnaires cédants)	34,30	0%
Cours de bourse		
<u>Jusqu'au 11 mai 2011</u>		
Dernier cours	33,38	2,8 %
Moyenne pondérée 1 mois ⁽¹⁾	32,01	7,2 %
Moyenne pondérée 3 mois ⁽¹⁾	31,73	8,1 %
Moyenne pondérée 6 mois ⁽¹⁾	30,42	12,8 %
Moyenne pondérée 12 mois ⁽¹⁾	27,31	25,6 %
Plus haut 12 mois	33,38	2,8 %
Plus bas 12 mois	20,76	65,2 %
Actif Net Réévalué		
ANR de liquidation 2010	33,00 ⁽²⁾	3,9 %
ANR triple net 2010	34,30 ⁽²⁾	0%
Multiples de sociétés comparables		
Moyenne des multiples (Echantillon Total)		
ANR triple net 2010	31,70 ⁽²⁾	8,3 %
Cash Flow courant 2010	28,20	21,6 %
Moyenne des multiples (Echantillon Grandes Capitalisations)		
ANR triple net 2010	34,50 ⁽²⁾	(0,5) %
Cash Flow courant 2010	33,10	3,7 %
Multiples de transactions comparables		
Dernier ANR triple net publié	32,60 - 34,30 ⁽²⁾	5,2 % - 0 %
Dernier Cash Flow courant publié	17,40 - 18,20	97,4 % - 88,2 %

Source: Bloomberg, Datastream, rapports annuels et semestriels

(1) Cours moyens pondérés par les volumes de transaction étant rappelé que le dividende de 1,80 euros a été détaché le 19 avril 2011

(2) Déduction faite du dividende de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2010 détaché le 19 avril 2011

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1 Pour la Présentation de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, BNP Paribas, CM-CIC Securities, Crédit Agricole CIB et Natixis, établissements présentateurs de l'Offre, attestent qu'à leur connaissance, la présentation de l'Offre qu'ils ont examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix proposé, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

BNP Paribas

**Crédit Agricole Corporate and
Investment Bank**

Natixis

CM-CIC Securities

4.2 Pour Monroe

« A ma connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Charles Ruggieri

Administrateur et Président du Conseil
d'administration