

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE

F O N C I E R E

MASSENA

INITIÉE PAR

MASSENA PROPERTY

FILIALE DU GROUPE DES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL



PRÉSENTÉE PAR

CM=CIC Securities

INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES,
FINANCIERES ET COMPTABLES DE L'INITIATEUR



Le présent document relatif aux autres informations de la société Masséna Property a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le 6 juin 2012, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et à l'instruction AMF n°2006-07 du 25 juillet 2006 relative aux offres publiques d'acquisitions. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Masséna Property.

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, dans le cadre de l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée par la société Masséna Property et visant les actions de Foncière Masséna. Il complète la note d'information conjointe aux sociétés Masséna Property et Foncière Masséna, visée par l'AMF le 5 juin 2012 sous le numéro 12-241.

Des exemplaires du présent document sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Masséna Property
34, rue du Wacken
67000 Strasbourg

CM-CIC Emetteur
Département Corporate de CM-CIC Securities
6, Avenue de Provence
75441 Paris Cedex 09

TABLE DES MATIERES

I.	PRESENTATION DE L'INITIATEUR	3
I.1	DÉNOMINATION SOCIALE	3
I.2	FORME JURIDIQUE, NATIONALITE, SIEGE SOCIAL	3
I.3	REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES	3
I.4	DURÉE	3
I.5	OBJET SOCIAL	3
I.6	EXERCICE SOCIAL.....	4
II.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL DE L'INITIATEUR	4
II.1	CAPITAL SOCIAL	4
II.2	FORME DES ACTIONS.....	4
II.3	CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS.....	4
II.4	DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS	5
II.5	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	5
II.6	INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL	5
II.7	AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL	5
II.8	ACCORD RELATIF A L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT OU SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT.....	5
II.9	DIVIDENDES	5
III.	ADMINISTRATION ET CONTROLE DE L'INITIATEUR.....	6
III.1	PRÉSIDENT	6
III.2	DOMAINES RESERVES AUX DECISIONS DES ASSOCIES OU DE L'ASSOCIE UNIQUE.....	6
III.3	COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	7
IV.	DESCRIPTION DES ACTIVITES DE L'INITIATEUR.....	7
IV.1	PRINCIPALES ACTIVITÉS.....	7
IV.2	FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	8
V.	PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE – RESULTATS.....	8
V.1	COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011.....	8
V.2	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011	8
VI.	RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT A L'ETRANGER.....	10
VII.	ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRESENT DOCUMENT	10

I. PRESENTATION DE L'INITIATEUR

Le présent document d'information relatif à la société Masséna Property, société par actions simplifiée au capital de 2.547.550 euros, dont le siège est sis 34, rue du Wacken – 67000 Strasbourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 438 390 841 (l'« **Initiateur** » ou la « **Société** »), est établi dans le cadre de offre publique de retrait (l'« **Offre Publique de Retrait** »), qui sera immédiatement suivie d'un retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** »), initiée par Masséna Property sur les actions de la société Foncière Masséna, société en commandite par actions au capital de 185.025.164,55 euros dont le siège social est situé 42, rue des Mathurins 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 632 019 261 (« **Foncière Masséna** ») et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris (compartiment B) sous le code ISIN FR0000037210.

La Société est une filiale à 100% du groupe des assurances du Crédit Mutuel dont les entités détiennent de concert 99,65% du capital et des droits de vote de Foncière Masséna.

I.1 Dénomination sociale

Masséna Property.

I.2 Forme juridique, nationalité, siège social

La Société est une société par actions simplifiée de droit français au capital de 2.547.550 euros, dont le siège social est sis 34, rue du Wacken, 67000 Strasbourg.

I.3 Registre du commerce et des sociétés

Masséna Property est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 438 390 841 Strasbourg.

I.4 Durée

La Société a été immatriculée le 2 juillet 2001. La durée de la société Masséna Property est fixée à quatre-vingt dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2100, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

I.5 Objet social

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- la réalisation d'investissements dans le domaine de l'immobilier ; la prise de participation dans toute société française ou étrangère exerçant tout ou partie de ses activités dans le domaine de l'immobilier ;
- la gestion, l'administration et la cession et/ou la liquidation, dans les meilleures conditions,

de tout investissement réalisé et/ou participation prise par la Société dans le domaine de l'immobilier et/ou par toute autre société dont elle aurait obtenu un mandat de gestion des actifs immobiliers.

Pour réaliser cet objet, la Société peut :

- créer, acquérir, louer, gérer, exploiter toutes entreprises ou services, prendre tous intérêts par voie d'apport, fusion, participation, souscription d'actions, de parts ou de toute autre manière dans toutes entreprises en France ou à l'étranger ;
- et plus généralement prendre des participations directes ou indirectes dans toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

I.6 Exercice social

L'exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

II. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL DE L'INITIATEUR

II.1 Capital social

Le capital social de la Société s'élève à de 2.547.550 euros. Il est divisé en 2.547.550 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

II.2 Forme des actions

Les actions sont nominatives. Elles font l'objet d'une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

II.3 Cession et transmission des actions

La propriété des actions résulte de leur inscription sur un compte d'instruments financiers ouvert au nom du ou des associé(s) sur les registres tenus à cet effet au siège social.

Le transfert des actions s'opère par un virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre côté et paraphé, tenu chronologiquement dénommé "registre des mouvements de titres".

Les cessions d'actions de la Société sont soumises successivement à un droit de préemption au bénéfice des associés puis à l'agrément de la cession par la collectivité des associés, et le cas échéant à un droit de sortie conjointe et à une obligation d'accompagnement dont dans les conditions prévues par les statuts de la Société.

Toutefois, les actions de la Société sont librement cessibles lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé. De même, ne sont pas soumises à agrément les cessions opérées entre associés ou entre un associé personne morale et une société qui la contrôle ou qu'elle contrôle directement ou indirectement

à plus de 50% du capital social et des droits de vote.

II.4 Droits et obligations attachés aux actions

A chaque action est attaché un droit de vote. Chaque action donne droit, dans les bénéfices et à l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux modifications ultérieures et à toutes décisions des associés ou de l'associé unique.

L'associé unique ou les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à chaque action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

II.5 Répartition du capital et des droits de vote

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., société anonyme au capital de 577 357 536 euros, dont le siège social est situé 34, rue du Wacken, 67000 Strasbourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 332 377 597 (ci-après « **ACM Vie S.A.** »), filiale à 100% du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel, détient l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société depuis le 25 octobre 2006, date à laquelle elle a acquis l'intégralité des actions composant son capital auprès de la société Masséna.

II.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

A la date du présent document, la Société n'a émis aucun instrument financier non représentatif du capital.

II.7 Autres titres donnant accès au capital

A la date du présent document, aucun titre donnant accès au capital n'a été émis par la Société.

II.8 Accord relatif à l'Offre Publique de Retrait ou susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre Publique de Retrait

La Société n'est partie à aucun accord, ni n'a connaissance d'aucun accord relatif à l'Offre Publique de Retrait ou susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre Publique de Retrait ou son issue.

II.9 Dividendes

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a distribué un dividende de 1 579 481 euros, soit 0,62 euro par action.

III. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE L'INITIATEUR

III.1 Présidence

La Société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale, choisi parmi les associés ou en dehors d'eux.

Le Président est nommé pour une durée de cinq ans par décision collective des associés dans les conditions prévues par les statuts. Il est rééligible.

Le Président peut être révoqué à tout moment et sans qu'il soit besoin d'un juste motif par décision collective des associés statuant à la majorité simple des associés disposant du droit de vote.

Le Président représente la Société à l'égard des tiers et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les statuts de la Société.

Les fonctions de Président sont assurées par Madame Catherine Allonas Barthe, désignée en cette qualité par décision de l'associé unique du 31 août 2009 pour une durée de cinq ans.

III.2 Domaines réservés aux décisions des associés ou de l'associé unique

Une décision du ou des associés est nécessaire notamment pour les actes et opérations énumérés ci-dessous :

- décisions prises à la majorité simple : modification des statuts, sauf pour le transfert du siège social en France ; approbation des comptes annuels et affectation des résultats ; distribution faite à l'associé unique ou aux associés à l'exception des acomptes sur dividendes ; approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ; détermination de la rémunération du Président ; nomination et révocation du Président, du ou des directeurs généraux et des commissaires aux comptes titulaires et suppléants ; émission d'obligations ou de toute autres valeurs mobilières ou titres donnant accès au capital de la Société ;
- décisions prises à la majorité des deux-tiers : augmentation, réduction ou amortissement du capital ; agrément de nouveaux associés ; prorogation de la durée de l'activité d'investissement de la Société ; exclusion d'un associé ;
- décision prise à la majorité des trois-quarts : prorogation de la durée de la Société ;
- décisions prises à l'unanimité : dissolution anticipée de la Société ; décisions pour lesquelles la loi le requiert.

Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés, et les règles relatives aux décisions collectives des associés (convocation, vote, majorité) ne sont pas applicables.

En cas de pluralité d'associés, les décisions des associés sont prises à l'initiative du Président ou, à défaut, à la demande d'un ou plusieurs associés représentant plus de 30% du capital et des droits de

vote de la Société.

III.3 Commissaires aux comptes

Noms	Date de nomination	Echéance du mandat
Commissaire aux comptes titulaire : Cabinet GROSS HUGEL 53 rue du Général Offenstein BP3 67023 STRASBOURG Cedex 1	Assemblée générale du 23 avril 2007	6 exercices
Commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Jean Jacques HELLE 53 rue du Général Offenstein BP3 67023 STRASBOURG Cedex 1	Assemblée générale du 23 avril 2007	6 exercices

IV. DESCRIPTION DES ACTIVITES DE L'INITIATEUR

IV.1 Principales activités

Créée en 2001, la Société est gérant commandité de la société Foncière Masséna depuis mai 2004, et assure à ce titre la direction générale, commerciale et financière de cette dernière.

Masséna Property se consacre exclusivement à son activité de gérant et d'associé commandité et commanditaire de Foncière Masséna.

Au titre de ses fonctions de gérant, Masséna Property perçoit, conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts de Foncière Masséna, les rémunérations suivantes :

- une rémunération trimestrielle égale à 0,10% de la valeur d'expertise (hors droits) des actifs immobiliers détenus par Foncière Masséna (calculée prorata temporis pour les actifs acquis en cours de trimestre) ;
- une rémunération égale à 0,75% du prix d'acquisition, hors droits, ou du coût de construction d'un actif immobilier par Foncière Masséna ;
- une rémunération égale à 0,50% du prix de cession d'un actif immobilier par Foncière Masséna.

En sa qualité d'associé commandité, Masséna Property répond, conformément à la loi, indéfiniment et solidairement des dettes sociales de Foncière Masséna.

L'article 25 des statuts de Foncière Masséna prévoit qu'il est prélevé sur le bénéfice distribuable de chaque exercice une somme égale à 10% de ce bénéfice, qui est versée aux commandités es-qualités, qu'ils soient gérants ou non-gérants. Ce pourcentage est réparti entre les commandités dans les proportions qu'ils fixent. Foncière Masséna a deux associés commandités qui sont les sociétés Masséna Property (qui détient 40 parts de commandités) et Massimob (qui détient 60 parts de commandités).

Les droits des commandités de Foncière Masséna sont régis par le droit commun et par les dispositions

statutaires spécifiques de Foncière Masséna, qui sont présentées dans le document de référence de Foncière Masséna déposé auprès de l'AMF le 3 mai 2012 sous le numéro D.12-0481.

IV.2 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou fait exceptionnel, autre que ceux visés dans le présent document et dans la note d'information conjointe établie dans le cadre de l'Offre Publique de Retrait suivi d'un Retrait Obligatoire, susceptible d'affecter de manière significative l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de Masséna Property.

V. PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE – RESULTATS

V.1 Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Les comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2011 ont été approuvés par l'assemblée générale du 30 mai 2012. Ces comptes, dont une présentation simplifiée figure ci-dessous, ont été audités et certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes de la Société.

Bilan au 31 décembre 2011 (en euros)

Actif		Passif	
<i>Actif Immobilisé</i>	28.837,34	<i>Capitaux Propres</i>	4.393.918,13
<i>Actif Circulant</i>	6.580.347,13	<i>Dettes</i>	2.215.266,34
- dont Valeurs mobilières de placement	5.746.860,25		
- dont Disponibilités	5.276,30		
Total	6.609.184,47	Total	6.609.184,47

Compte de résultat au 31 décembre 2011 (en euros)

<i>Produits d'exploitation</i>	4.426.108,24
<i>Charges d'exploitation</i>	2.014.326,25
Résultat d'exploitation	2.411.781,99
<i>Produits financiers</i>	55.962,76
<i>Charges financières</i>	39,56
Résultat financier	55.923,2
<i>Produits exceptionnels</i>	0,27
<i>Charges exceptionnelles</i>	3,17
Résultat exceptionnel	(2,9)
Résultat avant impôts	2.467.702,29
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	824.699,00
Résultat net	1.643.003,29

V.2 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011

« En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société MASSENA PROPERTY, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. »

Fait à STRASBOURG, le 9 mai 2012

POUR LE CABINET GROSS-HUGEL
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Colmar

Claude KARLI

VI. RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT A L'ETRANGER

L'Offre Publique de Retrait est faite exclusivement en France ainsi que cela est mentionné dans la section 2.5 intitulée « *Restrictions concernant l'Offre Publique de Retrait à l'étranger* » de la note d'information conjointe à l'Initiateur et à Foncière Masséna.

VII. ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 6 juin 2012 et qui sera diffusé le 7 juin 2012, soit au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre Publique de Retrait, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'instruction AMF n° 2006-07 du 25 juillet 2006 relative aux offres publiques d'acquisitions dans le cadre de l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée par la société Masséna Property et visant les actions de la société Foncière Masséna. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Catherine Allonas Barthe, *Président*