

**PROJET DE NOTE D'INFORMATION DE L'INITIATEUR RELATIVE A L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT
SIMPLIFIEE**

portant sur les actions de la société



initiée par



et présentée par



Banque présentatrice et garante



Banques présentatrices

TERMES DE L'OFFRE :

Prix de l'Offre : 23,88 euros par action SIIC de Paris

Durée de l'Offre : 10 jours de négociation

Le calendrier de l'Offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers conformément aux dispositions de son règlement général



Le présent projet de note d'information a été établi et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 septembre 2014 conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16 et 231-18 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Cette Offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'Autorité des marchés financiers.

AVIS IMPORTANT

En application de l'article L. 433-4 III du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, dans le cas où les actionnaires minoritaires de SIIC de Paris ne représenteraient, à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, pas plus de 5% du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris, Eurosic a l'intention de demander la mise en œuvre, dès la clôture de cette offre publique d'achat simplifiée, d'une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer toutes les actions SIIC de Paris non apportées à l'Offre, moyennant une indemnisation de 23,88 euros par action SIIC de Paris, égale au prix de l'offre publique d'achat simplifiée.

Des exemplaires du présent projet de note d'information sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org), et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Eurosic
28 rue Dumont d'Urville
75116 Paris

Natixis
47 quai d'Austerlitz
75013 Paris

SIIC de Paris
24 place Vendôme
75001 Paris

Barclays
34 avenue de Friedland
75008 Paris

BNP Paribas
4 rue d'Antin
75002 Paris

Lazard Frères Banque
121 Boulevard Hausmann
75382 Paris cedex 08

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les autres informations relatives à Eurosic (notamment juridiques, financières et comptables) seront déposées auprès de l'Autorité des marchés financiers et mises à la disposition du public selon les mêmes modalités au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée.

TABLE DES MATIERES

1.	PRÉSENTATION DE L'OFFRE	4
1.1	MOTIFS ET CONTEXTE DE L'OFFRE	5
1.2	INTENTIONS DE L'INITIATEUR AU COURS DES DOUZE PROCHAINS MOIS	8
1.3	ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE	10
2.	CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE.....	11
2.1	MODALITÉS DE L'OFFRE	11
2.2	NOMBRE DE TITRES SUSCEPTIBLES D'ETRE APPORTES A L'OFFRE	12
2.3	CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE	12
2.4	COUTS ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE	13
2.5	RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE À L'ÉTRANGER.....	13
2.6	REGIME FISCAL DE L'OFFRE.....	14
3.	ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE	18
3.1	METHODOLOGIE	18
3.2	APPRECIATION DE L'OFFRE AU REGARD DES DIFFERENTES METHODES D'EVALUATION RETENUES ..	20
3.3	SYNTHESE DES ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX D'OFFRE.....	25
4.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION	26
4.1	INITIATEUR	26
4.2	ETABLISSEMENTS PRÉSENTATEURS	26

1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 2° et 234-2 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), Eurosic, société anonyme au capital de 473 846 176 euros divisé en 29 615 386 actions de 16 euros de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé au 28 rue Dumont d'Urville, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871 (« **Eurosic** ») dont les actions sont admises aux négociations sur le Compartiment B du marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0000038200, s'est engagée irrévocablement auprès de l'AMF à offrir aux actionnaires de la société SIIC de Paris, société anonyme au capital de 68.955.180,80 euros divisé en 43 096 988 actions de 1,60 euro de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé 24, place Vendôme, 75001 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 303 323 778 (« **SIIC de Paris** » ou la « **Société** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000057937, d'acquérir la totalité de leurs actions SIIC de Paris au prix de 23,88 euros par action, dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »). Dans l'hypothèse où le nombre d'actions non présentées à l'Offre par les actionnaires minoritaires de la Société ne représenterait pas, à l'issue de l'Offre, plus de 5% du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris, Eurosic se réserve la faculté de demander la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire conformément aux dispositions des articles 237-14 à 237-19 du règlement général de l'AMF (le « **Retrait Obligatoire** »).

La société Eurosic se réserve la faculté de se substituer, en qualité d'initiateur, à toute société filiale dont elle détient 100% des titres, en ce compris toute société nouvelle constituée à cet effet (Eurosic ou toute société qu'elle se substituerait conformément au présent paragraphe est ci-après désignée l'« **Initiateur** »).

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Natixis, Barclays Bank PLC, BNP Paribas et Lazard Frères Banque, en tant qu'établissements présentateurs de l'Offre, ont déposé auprès de l'AMF le 3 septembre 2014 le projet d'offre et le présent projet de note d'information.

Il est précisé que seule Natixis garantit conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, le dépôt de l'Offre fait suite au franchissement par Eurosic du seuil de 30% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris à la suite de l'acquisition par Eurosic, dans les conditions décrites à la section 1.1.1 ci-après, de trois blocs d'actions SIIC de Paris représentant au total 39.568.270 actions, soit 91,81% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Offre porte sur la totalité des actions SIIC de Paris en circulation non détenues par Eurosic à la date du dépôt de l'Offre, soit sur la base du capital social de SIIC de Paris à la date du dépôt de l'Offre, 3.528.718 actions SIIC de Paris, étant précisé que la Société a indiqué qu'elle n'avait pas l'intention d'apporter à l'Offre les actions auto-détenues.

1.1 MOTIFS ET CONTEXTE DE L'OFFRE

1.1.1 Circonstances de la prise de contrôle

L'Offre fait suite à la réalisation de l'acquisition par Eurosic de trois blocs (les « **Acquisitions** ») représentant un total de 39.568.270 actions SIIC de Paris représentant 91,81% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris, auprès de (i) la société Réalia Patrimoine SLU, à hauteur de 25.404.172 actions, représentant 58,95% du capital et des droits de vote de la Société, pour un prix en numéraire de 21,43 euros par action, le 23 juillet 2014, (ii) la Société Foncière Lyonnaise (« **SFL** »), à hauteur de 12.769.538 actions, représentant 29,63% du capital et des droits de vote de la Société, pour un prix en numéraire de 23,88 euros par action le 23 juillet 2014 et (iii) la société Garber Investments BV, à hauteur de 1.394.560 actions, représentant 3,24% du capital et des droits de vote de la Société, pour un prix en numéraire de 23,88 euros par action, le 31 juillet 2014, conformément aux termes de trois contrats d'acquisition d'actions (les « **Contrats d'Acquisition d'Actions** ») conclus, respectivement, le 5 juin 2014 tels que modifiés par avenants en date du 22 juillet 2014 en ce qui concerne Realia Patrimoine et SFL et le 23 juillet 2014, en ce qui concerne Garber Investments BV.

Les Contrats d'Acquisition d'Actions contiennent des déclarations et garanties limitées données par chacun des vendeurs portant notamment sur la propriété des actions cédées. Le Contrat d'Acquisition conclu avec SFL prévoit un mécanisme de complément de prix, si le prix offert dans le cas de l'Offre est supérieur au prix offert à SFL, à savoir 23,88 euros. Ce complément de prix serait égal au produit (x) du nombre d'actions cédées par SFL à Eurosic par (y) la différence entre le prix par action offert au titre de l'Offre et le prix payé à SFL au titre du Contrat d'Acquisition.

Eurosic a publié le 23 juillet 2014 un communiqué de presse faisant suite à la réalisation des Acquisitions, disponible en français sur le site Internet d'Eurosic (www.eurosic.fr). Le 24 juillet 2014, lors de la publication de ses résultats semestriels, SIIC de Paris a communiqué sur son changement d'actionnaires. Ce communiqué est disponible en français sur le site Internet de SIIC de Paris (www.siicdeparis.fr).

Conformément aux dispositions de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, la réalisation de ces acquisitions a entraîné pour Eurosic l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant le solde des actions SIIC de Paris en circulation.

1.1.2 Répartition du capital de SIIC de Paris avant et après la réalisation des Acquisitions

A la connaissance de l'Initiateur, le capital social et, sur une base théorique¹, les droits de vote de SIIC de Paris étaient répartis comme suit au 31 décembre 2013, tel qu'il ressort du document de référence de la Société :

Actionnaires	Nombres d'actions	% Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Groupe Realia	25.403.770	58,95%	25.403.772	58,95%
Société Foncière Lyonnaise	12.769.538	29,63%	12.769.538	29,63%

¹ Les droits de vote théoriques incluent les droits de vote afférents aux actions privées de droit de vote.

Actionnaires	Nombres d'actions	% Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
2.201 SLU	1.818.350	4,22%	1.818.350	4,22%
Garber Investments BV ²	976.210	2,27%	976.210	2,27%
Marlolan SL	976.210	2,27%	976.210	2,27%
FCP Valfrance	377.500	0,88%	377.500	0,88%
Les Assurances Mutuelles Le Conservateur	310.768	0,72%	310.768	0,72%
Administrateurs (hors 2.201 SLU)	315	0,00%	315	0,00%
Flottant	440.920	1,02%	440.920	1,02%
Auto-contrôle	23,407	0,05%	23,407	0,05%
Total	43.096.988	100%	43.096.988³	100%

A la connaissance de l'Initiateur, le capital social et, sur une base théorique, les droits de vote de SIIC de Paris à la date du présent projet de note d'information, sont répartis comme suit :

Actionnaires	Nombres d'actions	% Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Eurosic	39.568.270	91,81%	39.568.270	91,81%
Flottant	3.517.320	8,16%	3.517.320	8,16%
Auto-contrôle ⁴	11.398	0,03%	11.398	0,03%
Total	43.096.988	100%	43.096.988⁵	100%

² Auxquelles s'ajoutent 418.350 actions inscrites en compte au nom de Banco Inversis, soit un total de 1.394.560 actions SIIC de Paris pour Garber Investments BV

³ Comme le prévoit le I de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

⁴ Nombre d'actions en auto-contrôle au 29 août 2014

⁵ Comme le prévoit le I de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

Le 23 juillet 2014, les Acquisitions ont été portées à la connaissance du public, par la diffusion d'un communiqué de presse d'Eurosic et le 24 juillet 2014 lors de la publication de ses résultats semestriels par SIIC de Paris.

Avant les Acquisitions, Eurosic ne détenait, directement ou indirectement, seule ou de concert, aucune action ni aucun autre titre donnant accès au capital de SIIC de Paris.

Eurosic n'a procédé, directement ou indirectement, seule ou de concert, à l'exception des Acquisitions, à aucune acquisition d'actions SIIC de Paris au cours des douze derniers mois précédant les Acquisitions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, Eurosic a déclaré à l'AMF, par courriers électroniques en date du 28 juillet 2014, le franchissement des seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50%, 66,66% et 90% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

Aux termes de ces mêmes courriers, Eurosic a déclaré ses intentions pour les six prochains mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7, VII du Code de commerce, cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié le 29 juillet 2014 par l'AMF sous le numéro 214C1559.

1.1.3 Augmentation de capital d'Eurosic

Afin de financer en partie les Acquisitions, Eurosic a procédé à une augmentation de capital réalisée par attribution gratuite de bons de souscription d'actions à ses actionnaires, dont la période de souscription s'est étendue du 23 juin au 23 juillet 2014. Le prospectus contenant la note d'opération relative à cette augmentation de capital a reçu le visa de l'AMF n°14-309 en date du 19 juin 2014.

Le montant brut total définitif de l'augmentation de capital a été communiqué à Eurosic en date du 29 juillet 2014 et s'élève à 242 M€.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital d'Eurosic a été porté à 473 846 176 euros, divisé en 29.615.386 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

1.1.4 Autorisations réglementaires

La réalisation des Acquisitions était soumise à l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence qui a été obtenue en date du 10 juillet 2014. La réalisation de l'Offre n'est soumise à l'obtention d'aucune autre autorisation réglementaire.

1.1.5 Divulgaration de certaines informations relatives à SIIC de Paris

Les informations communiquées à Eurosic dans le cadre de la préparation des Acquisitions l'ont été conformément à la position-recommandation AMF n° 2003-01 du 1er octobre 2003, modifiée le 1er août 2012 relative aux procédures de data room.

Du 7 mars au 20 mai 2014, Eurosic a eu accès à une data room limitée contenant des informations relatives à SIIC de Paris dont les éléments significatifs figurent dans le document de référence de la Société relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 qui a été déposé auprès de l'AMF le 17 avril 2014 sous le numéro D. 14-0383. Par ailleurs, Eurosic a pu assister à une présentation opérationnelle faite par l'équipe de direction de SIIC de Paris le 10 avril 2014.

Dans ce cadre, l'Initiateur estime qu'il n'a pas reçu d'information précise relative, directement ou indirectement, à SIIC de Paris autre que des informations publiquement disponibles ou les informations qui figurent dans le présent projet de note d'information et qui seraient susceptibles, si elles étaient rendues publiques, d'avoir une influence sensible sur le cours de l'action SIIC de Paris.

1.2 INTENTIONS DE L'INITIATEUR AU COURS DES DOUZE PROCHAINS MOIS

1.2.1 Création d'un acteur de référence

Les Acquisitions permettent à Eurosic de doubler la taille de son patrimoine à près de 3 milliards d'euros, tout en renforçant sa qualité, principalement avec les immeubles de taille moyenne (entre 2.000 et 5.000m²), tous entièrement rénovés depuis moins de 10 ans que SIIC de Paris détient dans le QCA (Quartier Central des Affaires). Ces immeubles représentent désormais 20% du patrimoine consolidé d'Eurosic.

A la suite de l'opération, les actifs parisiens représentent 43%⁶ de la valeur du patrimoine consolidé d'Eurosic.

Par ailleurs, la part d'immeubles de bureaux dans le patrimoine d'Eurosic sera renforcée pour atteindre 83%, grâce aux 30 immeubles de bureaux détenus par SIIC de Paris.

En termes de rendement, le patrimoine combiné affiche un niveau de 5,8%, présentant une bonne marge de progression assurée par la location des immeubles de la Défense et la cession envisagée d'actifs matures.

1.2.2 Une vision commune

Ce rapprochement sera l'occasion de mettre en commun les savoir-faire des deux sociétés dans le cadre d'un projet mobilisateur et d'accélérer la croissance d'Eurosic.

1.2.3 Orientation en matière de stratégie, de politique industrielle, commerciale et financière

Eurosic retrouve avec le rapprochement avec SIIC de Paris des marges de progression de son rendement (grâce à l'amélioration attendue du taux d'occupation), des opportunités de création de valeur (actifs à restructurer), tout en se repositionnant sur les quartiers d'affaires de Paris les plus recherchés.

Cette opération permet à Eurosic de bénéficier de réserves de création de valeur que constituent les opérations de redéveloppement / location des actifs situés à La Défense ou de certains immeubles parisiens restant à louer ou à repositionner dans les années à venir. Ces projets viennent compléter le pipeline des opérations de développement déjà existantes au sein d'Eurosic, dont 6 opérations sont en cours de réalisation pour plus de 50.000m² de bureaux neufs à livrer d'ici fin 2014 et 2015.

1.2.4 Intention de l'Initiateur concernant l'emploi

L'Offre s'inscrit dans une politique industrielle de poursuite et de développement de l'activité de SIIC de Paris. L'Offre ne devrait donc pas avoir en elle-même d'impact significatif sur l'emploi au sein de SIIC de Paris. Dans l'hypothèse où la société SIIC de Paris ferait l'objet d'un retrait obligatoire, il est envisagé que SIIC de Paris soit absorbée par Eurosic.

⁶ Sur la base des patrimoines et de leur valeur au 31/12/2013

1.2.5 Composition des organes sociaux et de la direction de la Société

A la suite de la réalisation des Acquisitions, l'intégralité des administrateurs du conseil d'administration ainsi que le président directeur général et le directeur général délégué ont démissionné de leurs fonctions au sein de SIIC de Paris le 23 juillet 2014. A cette même date, cinq nouveaux administrateurs ont été cooptés en remplacement des administrateurs démissionnaires : trois membres représentant Eurosic (Gérard Aubert, Carole Faucher et Yan Perchet) et deux indépendants (Benoit Hérault et Luc Guinefort).

Monsieur Yan Perchet a été désigné en qualité de président directeur général et Monsieur Nicolas Ruggieri en qualité de directeur général délégué de SIIC de Paris.

A ce stade, il n'est pas prévu d'autres modifications dans la composition des organes sociaux ou dans la direction de SIIC de Paris.

1.2.6 Rationnel stratégique de l'opération

i L'acquisition de SIIC de Paris sert la stratégie d'Eurosic

SIIC de Paris détient un patrimoine de 1,5 milliard d'euros, constitué principalement d'actifs parisiens de grande qualité et de deux actifs en redéveloppement / location à la Défense. Ce patrimoine offre une forte complémentarité avec les actifs existants d'Eurosic.

ii Rationalisation du patrimoine du groupe Eurosic

Dans la continuité de sa politique de rotation d'actifs, Eurosic compte céder certains des actifs les plus matures du portefeuille de SIIC de Paris et du portefeuille existant d'Eurosic afin de reconstituer des marges de manœuvre d'investissement et de développement. Annoncées le 8 août 2014, les promesses de vente signées avec des institutionnels de premier plan pour un montant global de 500 M€ (dont 300 M€ pour 4 actifs de SIIC de Paris) s'inscrivent dans cette stratégie et visent l'amélioration du rendement moyen du portefeuille du Groupe Eurosic grâce à la cession d'actifs matures et la recherche de nouvelles opérations de développement.

1.2.7 Intentions concernant le maintien de la cotation de SIIC de Paris à l'issue de l'Offre

Conformément aux articles L.433-4 du Code monétaire et financier et 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF, dans l'hypothèse où les actions non présentées à l'Offre par les actionnaires minoritaires de SIIC de Paris ne représenteraient pas plus de 5% du capital ou des droits de vote de SIIC de Paris, l'Initiateur se réserve la possibilité de demander la mise en œuvre dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'Offre, d'une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions SIIC de Paris qu'il ne détiendrait pas encore moyennant une indemnisation par action SIIC de Paris de 23,88 euros égale au prix de l'Offre.

À cette fin et conformément à l'article 261-1 I-1° et II du règlement général de l'AMF, le 23 juillet 2014, SIIC de Paris a désigné le cabinet Ledouble représenté par Monsieur Olivier Cretté et Monsieur Sébastien Sancho en tant qu'expert indépendant aux fins d'émettre un avis sur les conditions et modalités financières de l'Offre, suivie, le cas échéant, d'un retrait obligatoire.

La radiation de la cote n'aura pas d'incidence sur le régime fiscal de SIIC de Paris, puisque SIIC de Paris sera détenue en cas de retrait obligatoire à plus de 95 % par Eurosic, qui est elle-même soumise au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). SIIC de Paris continuera donc d'être soumise au régime SIIC en tant que « filiale de SIIC ».

Il est précisé que même en l'absence de Retrait Obligatoire, dans l'hypothèse où SIIC de Paris serait néanmoins détenue à plus de 95% par Eurosic, SIIC de Paris resterait soumise au régime SIIC en tant que « filiale de SIIC ».

1.2.8 Fusion et réorganisation juridique

Dans l'hypothèse où le retrait obligatoire serait mis en œuvre, l'Initiateur pourrait envisager de réaliser une fusion-absorption de SIIC de Paris.

1.2.9 Politique de distribution de dividendes

L'assemblée générale ordinaire annuelle de SIIC de Paris qui s'est tenue le 28 mai 2014 a décidé la distribution d'un dividende total de 0,57€ par action, lequel inclut le montant de l'acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 0,23€ par action décidé par le conseil d'administration de SIIC de Paris le 5 mai 2014 et mis en paiement le 15 mai 2014, le solde de 0,34€ par action ayant été versé le 11 juillet 2014.

A l'avenir, la politique de distribution de dividendes continuera d'être déterminée par les organes sociaux de la Société en fonction des stipulations statutaires et des dispositions de la loi, de la capacité distributrice de SIIC de Paris, des besoins de financement de SIIC de Paris et de ses filiales, et en conformité avec ses obligations en tant que filiale de SIIC. Cette intention ne constitue toutefois en aucun cas un engagement de procéder dans l'avenir à une quelconque distribution de dividende à quelque titre que ce soit.

1.2.10 Intérêt de l'Offre pour les actionnaires de SIIC de Paris

L'Initiateur offre aux actionnaires de SIIC de Paris une liquidité immédiate sur leurs actions, au même prix que le prix le plus élevé versé dans le cadre des Acquisitions.

Par rapport au cours de clôture du 19 mai 2014, jour précédant l'annonce de l'opération suite à l'acquisition de la participation de Réalia Patrimoine SLU, et après détachement du coupon de 0,57 €, le prix par action SIIC de Paris représente :

- une prime de 26,7% par rapport au cours de clôture de l'action SIIC de Paris au 19 mai 2014 s'établissant à 18,85 euros ;
- une prime de 27,2% par rapport au cours moyen pondéré de l'action s'établissant à 18,78 euros pour une période de 30 jours calendaires close le 19 mai 2014 ;
- une prime de 26,5% par rapport au cours le plus élevé de l'action SIIC de Paris au cours des douze derniers mois s'établissant à 18,88 euros pour la période close le 19 mai 2014.

1.3 ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE

L'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre autre que ceux décrits à la section 1.1.1 de la présente note.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 MODALITÉS DE L'OFFRE

Conformément à l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 3 septembre 2014 par Natixis, Barclays, BNP Paribas et Lazard Frères Banque, agissant pour le compte de l'Initiateur, en qualité d'établissements présentateurs.

Il est précisé que seule Natixis garantit conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément à l'article 233-1 du règlement général de l'AMF, l'Offre sera faite en application de la procédure simplifiée.

L'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de SIIC de Paris, les actions SIIC de Paris qui lui seront présentées dans le cadre de la présente Offre, au prix de 23,88 euros par action, pendant une période de 10 (dix) jours de négociation.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.

L'AMF déclarera l'Offre conforme après s'être assurée de sa conformité aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables et publiera sur son site Internet cette déclaration de conformité motivée. Cette déclaration de conformité emportera visa de la note d'information.

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 Natixis, de Barclays Bank PLC, de BNP Paribas et de Lazard Frères Banque. Ils seront également disponibles sur les sites Internet de l'AMF et de l'Initiateur.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre, et Euronext Paris publiera un avis rappelant la teneur de l'Offre et précisant le calendrier et les modalités de sa réalisation.

L'Offre sera ouverte pendant une période de 10 (dix) jours de négociation.

Les actions SIIC de Paris présentées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement 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 SIIC de Paris apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Les actions SIIC de Paris détenues sous la forme nominative devront être converties au porteur pour être présentées à l'Offre. En conséquence, les intermédiaires financiers teneurs de compte ayant reçu instruction des propriétaires d'actions SIIC de Paris inscrites en compte nominatif de les apporter à l'Offre devront, préalablement à la vente, effectuer la conversion au porteur desdites actions. Il est précisé que la conversion au porteur d'actions inscrites au nominatif pourrait entraîner la perte pour ces actionnaires d'avantages liés à la détention de leurs titres sous la forme nominative.

Les actionnaires de SIIC de Paris dont les actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (banque, établissement de crédit, entreprise d'investissement, etc.) et qui souhaiteraient apporter leurs actions à l'Offre devront remettre à leur intermédiaire financier un ordre de vente irrévocable

au plus tard à la date (incluse) de clôture de l'Offre, en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire financier.

Conformément à l'article 233-2 du Règlement général de l'AMF, pendant la période de l'Offre, tous les ordres portant sur les actions SIIC de Paris seront exécutés sur le marché sur lequel les actions SIIC de Paris sont admises.

L'acquisition des titres pendant l'Offre se fera, conformément à la loi, par l'intermédiaire du membre de marché acheteur, Natixis, agissant en tant qu'intermédiaire pour le compte de l'Initiateur. Les actionnaires qui apporteront leurs actions à l'Offre devront céder leurs actions sur le marché et le règlement s'effectuera au fur et à mesure de l'exécution des ordres, trois jours de négociation après chaque exécution, étant précisé que les frais de négociation (y compris les frais de courtage et TVA afférente) resteront en totalité à la charge des actionnaires vendeurs.

Il est précisé qu'aucune commission ne sera versée par l'Initiateur aux intermédiaires financiers teneurs de comptes des actionnaires ayant apporté leurs actions à l'Offre.

2.2 NOMBRE DE TITRES SUSCEPTIBLES D'ETRE APPORTES A L'OFFRE

L'Offre porte sur l'ensemble des actions SIIC de Paris en circulation non détenues par l'Initiateur, et les actions auto-détenues de la Société, soit un maximum de 3.528.718 actions à la date du dépôt de l'Offre, étant précisé que la Société a indiqué qu'elle n'avait pas l'intention d'apporter à l'Offre les actions auto-détenues.

A la connaissance de l'Initiateur, SIIC de Paris n'a pas émis de valeurs mobilières donnant ou susceptibles de donner accès au capital de la Société.

2.3 CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront des avis annonçant la date d'ouverture et le calendrier de l'Offre.

Un calendrier de l'Offre figure ci-dessous, à titre purement indicatif :

Date	Evénement
3 septembre 2014	Dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF, mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) du projet de note d'information
3 septembre 2014	Dépôt du projet de note d'information en réponse de SIIC de Paris, comprenant l'avis motivé du conseil d'administration et le rapport de l'expert indépendant
[16 septembre 2014]	Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur Visa de la note d'information en réponse
[16 septembre 2014]	Mise à disposition des versions définitives de la note d'information de l'Initiateur et de la note d'information en réponse de SIIC de Paris conformément aux dispositions de l'article 231-27 du règlement général de l'AMF

[16 septembre 2014]	Dépôt par l'Initiateur auprès de l'AMF du document « <i>Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables</i> » de l'Initiateur
	Dépôt par SIIC de Paris auprès de l'AMF du document « <i>Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables</i> » de SIIC de Paris
[17 septembre 2014]	<i>Mise à disposition des documents « Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » de l'Initiateur et de SIIC de Paris conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF</i>
[18 septembre 2014]	Ouverture de l'Offre
[1er octobre 2014]	Clôture de l'Offre
[2 octobre 2014]	Publication des résultats de l'Offre par l'AMF
[2 octobre 2014]	Mise en œuvre éventuelle d'une procédure de Retrait Obligatoire

2.4 COUTS ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE

Le montant global des frais exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre et du retrait obligatoire, en ce compris notamment les frais d'intermédiaires, les honoraires et autres frais de conseils externes, ainsi que de tous experts et les frais de publicité et de communication est estimé à environ 600.000 euros, hors taxes.

L'acquisition de la totalité des actions susceptibles d'être apportées à l'Offre représenterait, sur la base d'un prix de 23,88 euros par action, un montant maximal de 83.993.602 euros hors frais et honoraires susvisés.

L'Offre et, le cas échéant, le retrait obligatoire, seront financés par un second tirage sur une dette bancaire d'un montant total de 607 millions d'euros consentie par Natixis et BNP Paribas en date du 5 juin 2014, dont 490 millions d'euros environ ont déjà été alloués au financement des Acquisitions.

2.5 RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE À L'ÉTRANGER

L'Offre est faite exclusivement en France. Le présent projet de note d'information n'est pas destiné à être diffusé dans des pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de France et aucune mesure ne sera prise en vue d'un tel enregistrement ou d'un tel visa. Le présent projet de note d'information et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou d'achat de valeurs mobilières ou une sollicitation d'une telle offre dans tout autre pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale ou à toute personne à laquelle une telle offre ou sollicitation ne pourrait être valablement faite.

Les titulaires d'actions SIIC de Paris en dehors de France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la participation à l'Offre et la distribution du présent projet de note d'information peuvent faire l'objet de restrictions particulières, applicables conformément aux législations qui y sont en vigueur hors de France.

L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays où l'Offre ferait l'objet de telles restrictions. En conséquence, les personnes en possession du présent projet de note d'information sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière et/ou de valeurs mobilières dans l'un de ces pays. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des règles locales et restrictions qui lui sont applicables.

Notamment concernant les Etats-Unis, il est précisé que l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis d'Amérique ou par l'utilisation de services postaux, ou de tout autre moyen de communication ou instrument (y compris par fax, téléphone ou courrier électronique) relatif au commerce entre états des Etats-Unis d'Amérique ou entre autres états, ou au moyen d'une bourse de valeurs ou d'un système de cotation des Etats-Unis d'Amérique ou à des personnes ayant résidence aux Etats-Unis d'Amérique ou « US persons » (au sens du règlement S de l'US Securities Act de 1933, tel que modifié). Aucune acceptation de l'Offre ne peut provenir des Etats-Unis d'Amérique. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer qu'elle résulte d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle.

L'objet du présent projet de note d'information est limité à l'Offre et aucun exemplaire ou copie du présent projet de note d'information et aucun autre document relatif à l'Offre ou au présent projet de note d'information ne peut être adressé, communiqué, diffusé ou remis directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique que dans les conditions permises par les lois et règlements des Etats-Unis d'Amérique.

Tout actionnaire de SIIC de Paris qui apportera ses actions SIIC de Paris à l'Offre sera considéré comme déclarant qu'il n'est pas une personne ayant sa résidence aux Etats-Unis d'Amérique ou « US person » (au sens du règlement S de l'US Securities Act de 1933, tel que modifié) et qu'il ne délivre pas d'ordre d'apport à l'Offre depuis les Etats-Unis d'Amérique. Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par "Etats-Unis d'Amérique", les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, l'un quelconque de ces Etats et le district de Columbia.

2.6 REGIME FISCAL DE L'OFFRE

L'attention des porteurs d'actions SIIC de Paris 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 SIIC de Paris, il est recommandé aux porteurs d'actions SIIC de Paris de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les non-résidents de France 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.

2.6.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

i 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 de la Société sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values sont par ailleurs soumises aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5% correspondant (i) à la contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 8,2% (dont 5,1% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement), (ii) à la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS ») au taux de 0,5%, (iii) au prélèvement social de 4,5% et à sa contribution additionnelle de 0,3% et (iv) au prélèvement de solidarité de 2%.

Le montant de la plus-value imposable peut, sous certaines conditions, être diminué d'un abattement pour durée de détention tel que prévu par l'article 150-0 D 1 ter du CGI (abattement de 50% pour les actions détenues depuis au moins deux ans et moins de huit ans à la date de la cession et abattement de 65% pour les actions détenues depuis au moins huit ans à la date de la cession). A noter qu'en cas de cession de titres acquis ou souscrits à des dates différentes, la cession est réputée porter en priorité sur les titres ou droits les plus anciens.

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.

ii Actions détenues au sein d'un Plan d'Épargne en Actions (PEA)

Les personnes qui détiennent les actions de la Société dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées ne peuvent plus être inscrits sur un PEA. Toutefois, de tels titres figurant dans un PEA à cette date peuvent y demeurer : les produits et plus-values que procurent ces placements continuent ainsi à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu prévu en matière de PEA.

Le PEA ouvre en effet 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 prélèvements sociaux décrits ci-dessus au i au taux global de 15,5% .

iii Actions détenues au sein d'un 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 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 décrits ci-dessus au i au taux global de 15,5%.

2.6.2 Personnes morales résidentes fiscales de France assujetties à l'impôt sur les sociétés

i Régime de droit commun

Les plus-values réalisées et les moins-values subies à l'occasion de la cession de titres de portefeuille sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3% majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3% prévue par l'article 235 ter ZC du CGI et de la contribution exceptionnelle de 10,7% prévue par l'article 235 ter ZAA du CGI.

ii 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 cotées 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, et les titres considérés comme tels par la loi fiscale..

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.

2.6.3 Personnes physiques ou morales non résidentes de France

En application du I, 3 c de l'article 244 bis A du CGI, sous réserve des conventions internationales en vigueur, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession de titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées dont ils détiennent au moins 10% du capital supportent un prélèvement spécifique.

Le taux du prélèvement est fixé à 33,1/3%. Il est toutefois réduit à 19% lorsque le cédant est une personne physique résidente d'un état de l'Espace Economique Européen (à noter toutefois que les personnes physiques sont soumises aux prélèvements sociaux mentionnés ci-dessus au taux de 15,5%) et pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace Economique Européen pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France. Il est en revanche porté à 75% lorsque le cédant (personne physique ou morale) est domicilié, établi ou constitué dans un Etat ou territoire non coopératif.

Pour les actionnaires non résidents détenant moins de 10% du capital d'une SIIC, la plus-value de cession s'analyse en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

2.6.4 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.

2.6.5 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. 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 0,1%.

2.6.6 Taxe sur les transactions financières

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, une taxe sur les transactions financières s'applique aux acquisitions de titres de capital et titres de capital assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1er décembre de l'année précédant celle de l'imposition.

Dès lors que la capitalisation boursière de SIIC de Paris ne dépassait pas un milliard d'euros au 1er décembre 2013, la taxe sur les transactions financières ne s'appliquera pas à l'Offre.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

3.1 METHODOLOGIE

Une analyse de valorisation multicritère a été conduite par les banques présentatrices afin d'apprécier le Prix de l'Offre de 23,88 euros par action en numéraire.

3.1.1 Sources d'information et agrégats de référence

Les évaluations ci-après sont fondées sur les sources d'information suivantes :

- les états financiers consolidés, rapports annuels et rapports de gestion au 31 décembre 2013 et au 30 juin 2014 pour SIIC de Paris et l'ensemble des sociétés utilisées comme comparables
- les présentations et communiqués de presse disponibles sur les sites internet des sociétés mentionnées
- Factset pour les données boursières

Nombre d'actions retenu

- Au 30 juin 2014, le capital de SIIC de Paris était composé de 43.096.988 actions dont 12.849⁷ actions propres, d'une valeur nominale de 1,60 euro chacune

3.1.2 Méthodes d'évaluation retenues

Les méthodes d'évaluation suivantes, et usuellement appliquées s'agissant de sociétés foncières, ont été retenues pour l'analyse du Prix de l'Offre :

- les transactions de référence : acquisition des blocs de Realia, SFL et Garber Investments BV par Eurosic
- le cours de bourse de SIIC de Paris
- l'actif net réévalué (l'« ANR ») de SIIC de Paris au 30 juin 2014
- les multiples boursiers des sociétés comparables
- les multiples de transactions comparables

⁷ A la date d'établissement de la présente note d'information, le nombre d'actions propres s'élève à 11.398 actions propres (29 août 2014)

3.1.3 Méthodes d'évaluation écartées

Les méthodes d'évaluation suivantes n'ont pas été retenues car jugées non pertinentes pour apprécier le Prix de l'Offre :

- **Actif net comptable**
La méthode de l'actif net comptable par action n'apparaît pas pertinente dans la mesure où SIIC de Paris n'a pas adopté la méthode de la valeur de marché pour la comptabilisation de ses actifs immobiliers, qui représentent l'essentiel de ses actifs.
- **Les objectifs de cours des analystes**
Seuls deux analystes assurent un suivi régulier de SIIC de Paris. En l'absence d'un échantillon suffisamment large pour établir un réel consensus d'objectif de cours, ce critère a donc été écarté. A titre de référence, les objectifs de cours mentionnés par Genesta Finance et Invest Securities dans leur dernière publication avant l'annonce du 20 mai 2014 de l'entrée en exclusivité avec Realia, soit respectivement le 19 mai 2014 et 2 avril 2014, sont de 21,60 euros et 21,50 euros. Le Prix de l'Offre à 23,88 euros par action présente une prime de 10,6% et 11,1% par rapport à ces objectifs. Il est à noter que les analystes de Genesta Finance et Invest Securities font chacun référence à l'intérêt spéculatif de l'action SIIC de Paris, lié à l'évolution possible de l'actionnariat de la société à court terme. En particulier, l'analyste d'Invest Securities positionne son objectif de cours au niveau du prix d'une possible offre publique à 21,5€ par action.
- **Le rendement de l'action SIIC de Paris**
La référence au rendement n'apparaît pas pertinente car dépendante de la politique de distribution effective de SIIC de Paris. Même si le régime SIIC implique une distribution de 95% des bénéfices distribuables issus des activités locatives au cours de l'exercice suivant ainsi que de 60% 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 annoncé au titre de l'exercice 2013 de 0,57 euro par action offre un rendement de 2,4% par rapport au Prix de l'Offre.
- **Méthode d'actualisation des flux consolidés 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.
Parmi les méthodes de valorisation retenues figure la méthode de l'ANR qui repose sur la valorisation des actifs déterminée par les experts immobiliers. Ces derniers utilisent entre autres la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles pour valoriser chaque actif. Dès lors, une approche de valorisation d'une société foncière par les flux qu'elle génère est redondante avec la méthode de l'ANR.

3.2 APPRECIATION DE L'OFFRE AU REGARD DES DIFFERENTES METHODES D'EVALUATION RETENUES

3.2.1 Transactions de référence

Suite aux accords signés le 5 juin 2014, modifiés par avenants en date du 22 juillet 2014 avec Realia et SFL, Eurosic a acquis le 23 juillet 2014 :

- l'intégralité des 25.404.172 actions détenues par Realia représentant 58,95% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris au prix de 21,43 euros par action
- l'intégralité des 12.769.538 actions détenues par SFL représentant 29,63% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris au prix de 23,88 euros par action. Ce prix intègre une indemnisation au profit de SFL pour l'abandon de ses droits au titre du pacte d'actionnaires existant entre Realia et SFL.

Le 31 juillet 2014, 1.394.560 actions ont été acquises par Eurosic auprès de Garber Investments BV au prix de 23,88 euros par action.

Le Prix de l'Offre est égal au prix payé pour l'acquisition des actions détenues par SFL et Garber Investments BV, soit le prix le plus élevé payé à ce jour par Eurosic pour l'acquisition de titres SIIC de Paris. Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 11,4% par rapport au prix payé à Realia (21,43 euros par action) et une prime de 7,1% par rapport au prix moyen pondéré de ces trois transactions (22,31 euros par action).

3.2.2 Cours de bourse de SIIC de Paris

L'action SIIC de Paris est cotée sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

Le cours de bourse constitue une référence de valorisation incontournable (elle constitue la méthode de valorisation principale pour les actionnaires minoritaires de la Société), même si le titre SIIC de Paris dispose d'un flottant et d'une liquidité limités (le flottant de SIIC de Paris représentait 11,4% du capital à la date d'annonce des Acquisitions; le volume total des transactions réalisées durant les six derniers mois précédant le 19 mai 2014 inclus représente 1,6% du flottant et 0,2% du capital). Pour comparer le cours de bourse de la Société avec le Prix de l'Offre de 23,88 euros par action, la date de référence du 19 mai 2014 a été retenue, dernière journée de cotation du titre SIIC de Paris précédant l'annonce des termes de l'acquisition du bloc de Realia par Eurosic.

Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 26,7% sur le cours de clôture au 19 mai 2014, et des primes de 27,2%, 30,6% et 35,6% sur les moyennes des cours pondérées par les volumes de transaction sur un, trois et six mois précédant le 19 mai 2014.

Référence	Cours de bourse (en euros)	Prime induite par le Prix d'Offre
Cours de clôture au 19/05/14 ⁽¹⁾	18,85	26,7%
Au 19 mai 2014⁽²⁾		
Moyenne pondérée 1 mois	18,78	27,2%
Moyenne pondérée 3 mois	18,29	30,6%
Moyenne pondérée 6 mois	17,61	35,6%
Moyenne pondérée 12 mois	17,00	40,5%
Plus haut 12 mois	18,88	26,5%
Plus bas 12 mois	14,63	63,2%

- (1) Cours de clôture retraité du solde du dividende au titre de 2013 de 34 centimes d'euro payé le 11 juillet 2014
- (2) Cours moyens pondérés par les volumes de transaction retraités selon les périodes des différentes composantes du dividende de 57 centimes d'euro au titre de 2013 (acompte de 23 centimes d'euro payé le 15 mai 2014 et solde de 34 centimes payé le 11 juillet 2014)

3.2.3 Actif Net Réévalué de liquidation

L'approche par l'Actif Net Réévalué qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la Société. Elle constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières.

L'ANR hors droits d'enregistrement (dit également ANR de liquidation) de SIIC de Paris au 30 juin 2014 s'élevait à 23,55 euros par action.

L'ANR de liquidation de SIIC de Paris (1.014,7 millions d'euros au 30 juin 2014) correspond au montant des capitaux propres (701,9 millions d'euros) augmentés de la mise à sa juste valeur du patrimoine hors frais et droits (312,5 millions d'euros), telle que déterminée par expertise indépendante, et de la valeur de marché des actions propres (0,3 millions d'euros, net d'impôt).

Le Prix de l'Offre de 23,88 euros par action représente une prime de 1,4% par rapport à l'ANR de liquidation hors droits au 30 juin 2014.

SIIC de Paris communiquait également au 30 juin 2014 sur un ANR dit EPRA (European Public Real Estate Association) triple net, qui comprend les ajustements à la mise à la juste valeur de la dette mais exclut les actions propres. Les ajustements de mise à juste valeur de la dette étaient nuls au 30 juin 2014 et l'ANR EPRA triple net était donc égal à 1.014,4 millions d'euros (23,55 euros par action).

(en milliers d'euros)	30 Juin 2014
Capitaux propres – part attribuable aux actionnaires de la société mère	701.939
Plus-value sur patrimoine – part attribuable aux actionnaires de la société mère	312.499
Actions propres (net d'impôt)	310
Actif net réévalué de liquidation	1.014.748
Actif net réévalué de liquidation (en euros/action)	23,55
Prime induite par le Prix de l'Offre sur l'Actif net réévalué de liquidation par action	1,4%
Actions propres (net d'impôt)	(310)
Actif net réévalué triple net EPRA	1.014.438
Actif net réévalué triple net EPRA (en euros/action)	23,55
Prime induite par le Prix de l'Offre sur l'Actif net réévalué triple net EPRA par action	1,4%

3.2.4 Multiples boursiers des sociétés comparables

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

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 récurrent. Les multiples à l'ANR et au cash flow récurrent ont été respectivement établis sur la base des résultats au 30 juin 2014 et au 31 décembre 2013.

Les multiples boursiers ont été établis à partir d'un échantillon de sociétés cotées françaises opérant dans le secteur de l'investissement immobilier, (i) bénéficiant du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), et (ii) présentant une activité et localisation comparables notamment en termes d'immobilier de bureaux. Cet échantillon est composé des sociétés françaises Gecina, Foncière des Régions, Société Foncière Lyonnaise, CeGeReal et Foncière Paris France et Terreis.

- Gecina est une société foncière disposant d'un patrimoine de 10,8 Md€ à fin 2013 dont 64% sur le segment des bureaux et 90% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Gecina s'élevait à 6,9 Md€ sur la base du cours moyen un mois pondéré par les volumes au 25 août 2014.
- Foncière des Régions est une société foncière disposant d'un patrimoine de 10,0 Md€ à fin 2013 dont 62% sur le segment des bureaux et 30% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Foncière des Régions s'élevait à 4,7 Md€ sur la base du cours moyen un mois pondéré par les volumes au 25 août 2014.
- Société Foncière Lyonnaise est une société foncière disposant d'un patrimoine de 3,9 Md€ à fin 2013 dont 79% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Société Foncière Lyonnaise s'élevait à 1,8 Md€ sur la base du cours moyen un mois pondéré par les volumes au 25 août 2014.
- CeGeReal est une société foncière disposant d'un patrimoine de 0,8 Md€ à fin 2013 dont 100% sur le segment des bureaux et 100% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de CeGeReal s'élevait à 0,4 Md€ sur la base du cours moyen un mois pondéré par les volumes au 25 août 2014.
- Foncière Paris France est une société foncière disposant d'un patrimoine de 1,2 Md€ à fin 2013 dont 79% sur le segment des bureaux et 93% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Foncière Paris France s'élevait à 0,6 Md€ sur la base du cours moyen un mois pondéré par les volumes au 25 août 2014.
- Terreis est une société foncière disposant d'un patrimoine de 1,4 Md€ à fin 2013 dont 69% sur le segment des bureaux et 97% à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Terreis s'élevait à 0,7 Md€ sur la base du cours moyen un mois pondéré par les volumes au 25 août 2014.

Sociétés	Cours de bourse de référence ⁽¹⁾	ANR de liquidation ⁽²⁾ (€/action)	Cours de bourse / ANR	Cash Flow Récurrent 2013 (€/action)	Cours de bourse / Cash Flow Récurrent 2013
Gecina	109,50	97,85	1,12x	5,15	21,3x
Foncière des Régions	75,30	64,64	1,16x	6,72	11,2x
SFL	38,69	48,86	0,79x	1,69	22,9x
CeGeReal	26,47	32,25	0,82x	1,43	18,5x
Foncière Paris France	95,85	116,05	0,83x	6,03	15,9x
Terreis	26,23	Non Disponible	-	1,31	20,1x

Multiple Moyen	0,94x	18,3x
-----------------------	--------------	--------------

(1) Cours de bourse moyen pondéré par les volumes au 25 août 2014, ajusté du paiement des dividendes sur les périodes avant détachement

(2) Ajusté des paiements de dividendes

- Application de la méthode des comparables boursiers – Prime/(décote) sur ANR

Prime / (décote) sur ANR	30 Juin 2014
Moyenne des comparables boursiers ⁽¹⁾	0,94x
ANR triple net EPRA au 30/06/2014 (euro par action)	23,55
Valorisation induite de SIIC de Paris (euro par action)	22,24
Prime induite par le Prix de l'Offre	7,4%

(1) Calculée sur la base des cours moyens pondérés sur un mois jusqu'à la séance du 25 août 2014 incluse et ajustés du montant des dividendes éventuels à verser pour certaines sociétés

- Application de la méthode des comparables boursiers – Multiples de cash flow récurrent

Multiple de cash flow récurrent	2013
Moyenne des comparables boursiers ⁽¹⁾	18,3x
Cash Flow Récurrent 2013 (euro par action)	0,90
Valorisation induite de SIIC de Paris (euro par action)	16,55
Prime induite par le Prix de l'Offre	44,3%

3.2.5 Multiples de transaction comparables

Cette méthode consiste à appliquer la moyenne des primes ou décotes d'ANR (rapport entre le prix par action offert et le dernier ANR de liquidation ou EPRA triple net publié par action) observées lors des offres publiques intervenues dans le secteur des sociétés foncières. Seules les offres publiques d'achat et les offres publiques mixtes présentant une branche en numéraire ont été retenues afin d'établir un échantillon comparable avec la présente offre.

Cette approche permet de tenir compte de la réalité du marché, même si certaines opérations doivent être écartées de l'analyse compte tenu (i) du contexte de marché au moment de l'opération, (ii) des transactions réalisées ex-ante sur le capital, (iii) de l'évolution du cours de bourse dans la période précédant le lancement de l'opération, ou encore (iv) de la confidentialité de certains engagements spécifiques (garanties de passif par exemple) ne permettant pas toujours de disposer d'une information précise et exhaustive

Les transactions retenues sont les suivantes :

- Offre publique d'achat de SMABTP (Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics) sur la Société de la Tour Eiffel, initialement déposée le 29 Janvier 2014 (dont la dernière surenchère a été déposée le 13 Juin 2014). La Société de la Tour Eiffel exploite un portefeuille à dominante de bureaux et principalement à Paris et en Ile-de-France

- Offre publique d'achat simplifiée de Klépierre sur Klémurs déposée le 31 Janvier 2013. Klémurs est une foncière exploitant un portefeuille de surfaces commerciales dans des zones périurbaines en France
- Offre publique simplifiée (composée d'une offre mixte principale et d'une offre publique d'achat à titre subsidiaire) de Patrimoine et Commerce sur Foncière Sépric déposée le 30 Janvier 2013. Foncière Sépric est une foncière exploitant un portefeuille d'actifs commerciaux composé principalement de retail parks et galeries marchandes en périphérie ou dans des villes de taille moyenne
- Offre publique d'achat de PHRV (Paris Hôtels Roissy Vaugirard) sur Foncière Paris France déposée le 7 Octobre 2011. Foncière Paris France est une foncière exploitant principalement des actifs de bureaux à Paris et en Ile-de-France
- Offre publique d'achat de Monroe (société contrôlée par Batipart) sur Eurosic de Juillet 2011
- Offre publique alternative simplifiée d'Icade sur La Compagnie la Lucette déposée le 5 Mars 2010. La Compagnie la Lucette est une foncière exploitant des actifs de bureaux dans les principaux quartiers d'affaires d'Ile-de-France

Date de dépôt	Cible	Acquéreur	Offre Publique	ANR EPRA Triple Net (€/action)	Prix de l'Offre / ANR
13-Juin-14	Société de la Tour Eiffel	SMABTP	OPA	58,10	1,00x
31-Jan-13	Klémurs	Klépierre	OPAS	24,60	1,00x
30-Jan-13	Foncière Sepric	Patrimoine et Commerce	OPS (Mixte + OPAS) ⁽¹⁾	12,21	0,70x
07-Oct-11	Foncière Paris France	PHRV	OPA	132,90	0,83x
04-Juil-11	Eurosic	Monroe	OPA	34,30	1,00x
05-Mar-10	Compagnie La Lucette	Icade	OPAS (à titre alternatif)	10,08	1,00x

(2) Moyenne pondérée des primes offertes par l'offre mixte principale et l'offre publique d'achat à titre subsidiaire

- Application de la méthode des transactions comparables

Prime / (décote) sur ANR	
Moyenne des transactions comparables	0,92x
ANR triple net EPRA au 30/06/2014 (euro par action)	23,55
Valorisation induite de SIIC de Paris (euro par action)	21,69
Prime induite par le Prix d'Offre	10,1%

3.3 SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU PRIX D'OFFRE

Synthèse des éléments d'appréciation du Prix d'Offre	Valorisation induite de SIIC de Paris par action (€)	Prime / (décote) induite par le Prix d'Offre (%)
Prix d'Offre	23,88	-
Transactions de		
Acquisition du bloc de titres auprès de Realia	21,43	11,4%
Acquisition du bloc de titres auprès de SFL	23,88	-
Acquisition du bloc de titres auprès de Garber Investments BV	23,88	-
Prix moyen d'acquisition des blocs de titres auprès de SFL, Realia et Garber Investments BV	22,31	7,1%
Cours de bourse⁽¹⁾		
Jusqu'au 19 mai 2014		
Dernier cours	18,85	26,7%
Moyenne pondérée 1 mois	18,78	27,2%
Moyenne pondérée 3 mois	18,29	30,6%
Moyenne pondérée 6 mois	17,61	35,6%
Moyenne pondérée 12 mois	17,00	40,5%
Plus haut 12 mois	18,88	26,5%
Plus bas 12 mois	14,63	63,2%
Actif Net Réévalué publié		
ANR de liquidation au 30/06/2014	23,55	1,4%
ANR triple net EPRA au 30/06/2014	23,55	1,4%
Multiples de sociétés comparables		
Multiple moyen de l'ANR au 30/06/2014	22,24	7,4%
Multiple moyen de cash flow récurrent 2013	16,55	44,3%
Transactions comparables		
Multiple moyen de l'ANR	21,69	10,1%

(3) Cours moyens pondérés par les volumes de transactions retraités selon les périodes des différentes composantes du dividende de 57 centimes d'euro au titre de 2013 (acompte de 23 centimes payé le 15 mai 2014 et solde de 34 centimes d'euro payé le 11 juillet 2014)

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

4.1 INITIATEUR

A notre 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.

Paris, le [●] 2014

Eurosic

Représentée par Yan Perchet

4.2 ETABLISSEMENTS PRÉSENTATEURS

« Conformément à l'article 231-18 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Natixis, Barclays Bank PLC, BNP Paribas et Lazard Frères Banque, établissements présentateurs de l'Offre, attestent qu'à leur connaissance, la présentation de l'Offre, qu'elles ont examinée sur la base des informations communiquées par Eurosic 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. »

Paris, le [●] 2014

Natixis

Nom :

Titre :

Nom :

Titre :

BNP Paribas

Nom :

Titre :

Barclays Bank PLC

Nom :

Titre :

Lazard Frères Banque

Nom :

Titre :