

OFFRE PUBLIQUE ALTERNATIVE D'ACHAT ET D'ÉCHANGE VISANT LES ACTIONS
ET
OFFRE PUBLIQUE ALTERNATIVE MIXTE ET D'ACHAT
VISANT LES OBLIGATIONS SUBORDONNÉES REMBOURSABLES EN ACTIONS
DE LA SOCIÉTÉ



INITIÉE PAR



PRÉSENTÉE PAR



INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET
COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ EUROSIC



Le présent document relatif aux autres informations de l'initiateur Eurosic a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 17 mai 2016, conformément à l'article 231-28 de son Règlement général et à son instruction n°2006-07 en date du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Eurosic.

Le présent document complète la note d'information à l'offre publique initiée par Eurosic sur les titres Foncière de Paris (l'« **Offre** ») visée par l'AMF sous le numéro 16-150, en application d'une décision de conformité en date du 26 avril 2016 (la « **Note d'Information** »).

Le présent document et la Note d'Information d'Eurosic sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site Internet d'Eurosic (www.eurosic.fr) et peuvent être obtenues gratuitement auprès de :

Eurosic
28, rue Dumont d'Urville
75116 Paris

BNP Paribas
16, boulevard des Italiens
75009 Paris

**Crédit Agricole Corporate and
Investment Bank**
9, Quai du Président Paul Doumer
92920 Paris la Défense Cedex

Un communiqué sera diffusé au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

Avis Important

Eurosic a l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'Offre (ou, le cas échéant, de l'Offre Réouverte¹), la mise en œuvre d'un retrait obligatoire au prix de l'offre publique d'achat visant les actions Foncière de Paris afin de se voir transférer les actions Foncière de Paris non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) (à l'exception des actions auto-détenues par Foncière de Paris et des actions Foncière de Paris détenues par Hôtelière de la Villette, filiale de Foncière de Paris), si les actions Foncière de Paris non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) par les actionnaires minoritaires (à l'exception des actions auto-détenues par Foncière de Paris et des actions Foncière de Paris détenues par Hôtelière de la Villette, filiale de Foncière de Paris) ne représentent pas plus de 5% du capital ou des droits de vote de Foncière de Paris, conformément aux dispositions des articles L. 433-4, III du Code monétaire et financier et 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF.

Eurosic a également l'intention de demander à l'AMF, dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'Offre (ou, le cas échéant, de l'Offre Réouverte), la mise en œuvre d'un retrait obligatoire au prix de l'offre publique d'achat visant les OSRA FDP afin de se voir transférer les OSRA FDP non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte), si les actions non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) détenues par les actionnaires minoritaires (à l'exception des actions auto-détenues par Foncière de Paris et des actions Foncière de Paris détenues par Hôtelière de la Villette, filiale de Foncière de Paris) et les actions susceptibles d'être émises à la suite de l'exercice des OSRA FDP non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte), ne représentent pas plus de 5% de la somme des actions Foncière de Paris existantes et des Actions susceptibles d'être créées du fait de l'exercice des OSRA FDP, conformément aux dispositions des articles L. 433-4, IV du Code monétaire et financier et 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF.

¹ Les termes en majuscule sont définis (i) ci-après dans la présente note d'informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la société Eurosic ou (ii) dans la note d'information visée par l'AMF sous le numéro 16-150.

1.	Présentation de l'Offre.....	4
1.1	Rappel des principales caractéristiques de l'Offre.....	4
1.2	Coûts et modalités de financement de l'Offre.....	6
1.3	Tableau d'actionnariat à l'issue de l'émission des actions nouvelles en cas d'exercice de 100% des BSA (tel que présenté au paragraphe 9.3 de la note ayant reçu le visa AMF n°16-149).....	7
1.4	Rapport des Commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce.....	9
2.	Présentation de l'Initiateur	11
2.1	Informations générales concernant l'Initiateur	11
2.2	Informations générales concernant le capital social de l'Initiateur.....	12
2.3	Administration et commissariat aux comptes de l'Initiateur	13
3.	Informations financières concernant l'Initiateur	15
3.1	Fonds de roulement net	15
3.2	Capitaux propres et endettement.....	15
3.3	Projet de rapprochement entre Eurosic et Foncière de Paris.....	16
3.4	Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables d'Eurosic et sur ses comptes consolidés.....	18
4.	Informations relatives aux événements significatifs intervenus depuis le dépôt du document de référence de l'Initiateur	26
4.1	Litiges.....	26
4.2	Communiqué de presse du 14 avril 2016	26
4.3	Assemblée générale du 14 avril 2016.....	27
4.4	Communiqué de presse du 20 avril 2016	27
4.5	Communiqué de presse du 27 avril 2016	27
4.6	Communiqué de presse du 9 mai 2016	30
4.7	Communiqué de presse du 12 mai 2016.....	30
4.8	Assemblée générale mixte du 17 mai 2016.....	30

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

Le présent document a été établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF dans le cadre de l'Offre (tel que ce terme est défini ci-dessous) déposée par Eurosic.

1.1 Rappel des principales caractéristiques 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 Eurosic, société anonyme à conseil d'administration au capital de 474.444.576 euros, dont le siège social est situé 28, rue Dumont d'Urville - 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000038200 (l'« **Initiateur** » ou « **Eurosic** » et, collectivement avec l'ensemble de ses filiales, le « **Groupe** »), propose de manière irrévocable aux actionnaires et aux porteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions Foncière de Paris, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 154.426.125 euros, dont le siège social est situé 43 rue Saint-Dominique – 75007 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 331 250 472 (« **Foncière de Paris** » ou la « **Société** »), d'acquérir et/ou d'échanger dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »), ainsi que dans la note d'information visée par l'AMF sous le numéro 16-150, en application d'une décision de conformité en date du 26 avril 2016 (la « **Note d'information** ») :

- la totalité des actions Foncière de Paris, admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000034431 (les « **Actions FDP** »), non détenues par l'Initiateur à la date de dépôt de son Offre, à savoir :
 - o les Actions FDP qui sont d'ores et déjà émises, soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 10.157.189 Actions FDP au 10 mars 2016 (hors Actions FDP auto-détenues et Actions FDP d'autocontrôle), en ce compris les 28.472 Actions Gratuites Acquis (tel que ce terme est défini au paragraphe 2.6 de la Note d'Information) ; et
 - o les Actions FDP qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte (tel que ce terme est défini au paragraphe 2.13 de la Note d'Information), à raison de remboursement en actions Foncière de Paris des obligations subordonnées remboursables en actions Foncière de Paris (soit un nombre maximal de 852.813 Actions FDP au 10 mars 2016, à la connaissance de l'Initiateur) ;
- la totalité des obligations subordonnées remboursables en actions par Foncière de Paris en circulation (les « **OSRA FDP** ») non détenues par l'Initiateur à la date de l'ouverture de l'Offre, soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date du présent document, un nombre total de 663.302 OSRA FDP ;

les Actions FDP et les OSRA FDP étant ci-après désignées ensemble les « **Titres FDP** ».

Eurosic a conclu le Contrat Allianz et le Contrat Generali (tels que ces termes sont définis au paragraphe 1.1.2.2 de la Note d'Information) lui permettant d'acquérir, préalablement à l'ouverture de l'Offre, sous condition de l'obtention de l'autorisation du projet de rapprochement par l'Autorité de la concurrence, un nombre total de 2.743.052 Actions représentant 26,64% du capital de Foncière de Paris et 115.058 OSRA FDP. En conséquence, ces acquisitions étant intervenues le 12 mai 2016, préalablement à l'ouverture de l'Offre, lesdits titres ne seront pas à cette date visés par celle-ci.

L'Offre ne vise pas (i) les 109.310 Actions FDP auto-détenues par Foncière de Paris ainsi que les 28.576 Actions FDP détenues par Hôtelière de la Villette (filiale de Foncière de Paris) qui ne sont pas apportées à l'Offre et (ii) les Actions Gratuites Non Acquises (tel que ce terme est défini au paragraphe 2.6 de la Note d'Information) en période d'acquisition à la date de clôture de l'Offre ou de l'Offre Réouverte sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévues par les dispositions légales ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire).

La situation des porteurs d'OSRA FDP et des bénéficiaires d'Actions Gratuites est décrite plus en détail aux paragraphes 2.5 et 2.6 de la Note d'Information.

L'Offre est composée :

- d'une offre publique alternative visant les Actions FDP, composée :
 - o d'une offre publique d'achat aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront céder leurs Actions FDP au prix de 136 euros par Action FDP (coupon 2015 détaché) (sous réserve d'ajustements) (la « **Branche Numéraire** ») ;
 - o d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront échanger 7 Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre 24 Actions Eurosic (coupon 2015 détaché) à émettre (sous réserve d'ajustements) (la « **Branche Actions** ») ; et
 - o d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront échanger 7 Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre 24 obligations subordonnées remboursables en actions à émettre par Eurosic (les « **OSRA Eurosic** ») (sous réserve d'ajustements) (la « **Branche OSRA** »).

Les actionnaires de Foncière de Paris peuvent apporter leurs Actions FDP soit à la Branche Actions, soit à la Branche Numéraire, soit à la Branche OSRA, soit en combinant la Branche Actions, la Branche Numéraire et/ou la Branche OSRA.

- d'une offre publique alternative visant les OSRA FDP composée :
 - o d'une offre publique mixte aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 49 OSRA FDP contre 216 OSRA Eurosic et une somme en numéraire de 684,11 euros (l' « **OPM OSRA** ») ;
 - o une offre publique d'acquisition aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront céder leurs OSRA FDP au prix de 188,82 euros par OSRA FDP (l' « **OPA OSRA** »).

Les porteurs d'OSRA FDP peuvent apporter leurs OSRA FDP soit à l'OPM OSRA, soit à l'OPA OSRA, soit en combinant l'OPM OSRA et l'OPA OSRA.

Les parités et rémunérations offertes par l'Initiateur prennent en compte (i) la distribution en cours d'Offre d'un dividende ordinaire et exceptionnel total de 9 euros par Action FDP (le « **Dividende FDP 2015** ») telle qu'approuvée par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Foncière de Paris en date du 12 avril 2016 et qui sera mise en paiement le 20 mai 2016, et (ii) la distribution en cours d'Offre d'une somme de 2,20 euros par action Eurosic (la « **Distribution Eurosic 2015** ») telle qu'approuvée par l'assemblée générale annuelle des actionnaires d'Eurosic en date du 14 avril 2016 et mise en paiement le 28 avril 2016.

Les éventuels ajustements des termes de l'Offre sont décrits dans la Note d'Information.

BNP Paribas et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, en tant qu'établissements présentateurs de l'Offre, garantissent, 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.

L'Autorité de la concurrence a autorisé l'opération de rapprochement par une décision en date du 9 mai 2016. En outre, l'assemblée générale mixte d'Eurosic, qui s'est réunie le 17 mai 2016, a approuvé la résolution relative à l'émission par Eurosic de titres devant rémunérer l'Offre.

L'Offre sera réalisée selon la procédure normale conformément aux articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF. La procédure d'apport à l'Offre est décrite au paragraphe 2.9. de la Note d'Information.

1.2 Coûts et modalités de financement de l'Offre

Le montant global des frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, incluant en particulier les commissions, honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques et comptables ainsi que de tous autres experts et consultants, et les frais de communication, est estimé à environ 10 millions d'euros, hors taxes.

Dans l'hypothèse où la totalité des Actions FDP visées par l'Offre seraient apportées à la Branche Numéraire et/ou la totalité des OSRA FDP seraient apportées à l'OPA OSRA (diminuée du nombre d'Actions FDP et d'OSRA FDP que certains actionnaires se sont engagés à apporter à la Branche Actions, la Branche OSRA et à l'OPM OSRA), le montant de la composante numéraire de l'Offre devant être payée par l'Initiateur aux porteurs de Titres FDP ayant apporté leurs Titres FDP à la Branche Numéraire, à l'OPM OSRA ou à l'OPA OSRA (hors commissions et frais annexes) s'élèverait à 363 480 783 euros.

La composante numéraire de l'Offre sera financée par :

- une augmentation de capital d'un montant maximum de 285,7 millions d'euros, avec des engagements d'exercice des BSA représentant un montant d'environ 274,9 millions d'euros, par attribution gratuite de bons de souscriptions d'actions Eurosic (les « **BSA²** ») à l'ensemble des actionnaires d'Eurosic ouvrant droit à la souscription à des Actions Eurosic pour un prix de revient par Action Eurosic (somme du prix d'acquisition des BSA à 0,01 euro par BSA nécessaires à la souscription d'une action nouvelle et du prix de souscription d'une action nouvelle) ne pouvant excéder 36,65 euros (l'« **Augmentation de Capital** ») ; et
- pour le solde, par tirage des lignes de financement disponibles.

Il est précisé que la Cession Allianz et la Cession Generali seront financées par un nouveau crédit *corporate* d'un montant maximum de 250 millions d'euros et pour le solde par tirage des lignes de financement disponibles et prélèvement sur la trésorerie existante de la Société.

Pour les besoins de l'Augmentation de Capital, certains actionnaires d'Eurosic et certains investisseurs ont conclu le 4 mars 2016 des engagements irrévocables comme suit :

- Batipart s'est engagée à (i) exercer la quote-part des BSA qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital d'Eurosic à concurrence d'un montant global maximum

² Les impacts dilutifs des BSA sont présentés dans la note d'opération ayant reçu le visa AMF n°16-149 au paragraphe 9.3 de ladite note (p.43).

de souscription de 50 millions d'euros et souscrire aux Actions Eurosic auxquelles ces BSA donnent droit et (ii) à céder, au prix de 0,01 euro par BSA, à tout acquéreur qui serait présenté par Eurosic, le solde de ses BSA, ou, à défaut, les conserver jusqu'au terme de la période de souscription de l'Augmentation de Capital ;

- Debiopharm Holding S.A. (ou l'un de ses affiliés) s'est engagée à acquérir, au prix unitaire de 0,01 euro, et à exercer, un nombre de BSA lui permettant de souscrire au capital d'Eurosic à concurrence d'un montant global maximum de souscription de 100 millions d'euros sous certaines conditions (montant incluant le coût de rachat des BSA) ;
- le Groupe Covea pour sa part s'est engagé à n'exercer aucun des BSA qui lui seront attribués et à céder à tout acquéreur qui serait présenté par Eurosic l'intégralité de ses BSA ou, à défaut, les conserver jusqu'au terme de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.

En outre, aux termes d'un engagement de souscription conclu en date du 10 mars 2016, ACM Vie s'est engagée (i) à exercer la quote-part des BSA qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital d'Eurosic à concurrence d'un montant global maximum de souscription de 25 millions d'euros et souscrire aux Actions Eurosic auxquelles ces BSA donnent droit et (ii) à céder, au prix de 0,01 euro par BSA, à tout acquéreur qui serait présenté par Eurosic le solde de ses BSA, ou, à défaut, les conserver jusqu'au terme de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.

Par ailleurs, aux termes d'un engagement de souscription conclu en date du 11 mars 2016, Predica s'est engagée (i) à exercer la quote-part des BSA qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital d'Eurosic et (ii) à acquérir auprès de tout vendeur qui serait présenté par Eurosic ou au terme de la période d'exercice et de cotation des BSA, au prix unitaire de 0,01 euro, les BSA nécessaires en vue d'atteindre un montant global maximum de souscription de 100 millions d'euros (montant incluant le coût de rachat de BSA).

Il est précisé que les engagements de souscription susvisés seront automatiquement caducs dans l'hypothèse où Eurosic renoncerait à l'Offre conformément aux dispositions de l'article 232-11 du Règlement général de l'AMF.

L'Augmentation de Capital a donné lieu à l'établissement d'un prospectus visé par l'AMF le 26 avril 2016 sous le numéro 16-149.

1.3 Tableau d'actionnariat à l'issue de l'émission des actions nouvelles en cas d'exercice de 100% des BSA (tel que présenté au paragraphe 9.3 de la note ayant reçu le visa AMF n°16-149)

- (a) Tableau d'actionnariat à l'issue de l'émission des actions nouvelles en cas d'exercice de 100% des BSA (hors Offre)

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote d'Eurosic au 31 décembre 2015 et en prenant pour hypothèse un exercice de 100% des BSA, l'incidence de l'émission sur la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur, étant toutefois précisé que la situation visée dans le tableau ci-après serait celle résultant uniquement l'augmentation de capital.

Le règlement livraison de l'offre publique volontaire initiée par l'Initiateur sur les titres de Foncière de Paris doit intervenir dans les jours suivants immédiatement le règlement livraison des actions nouvelles émises sur exercice des BSA de sorte que la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur s'en trouvera significativement modifiée. En conséquence, les tableaux figurant au

paragraphe 1.3 (b) ci-après présentent, en fonction de différentes hypothèses, la répartition du capital et des droits de vote d'Eurosic post réalisation de l'augmentation de capital et de l'Offre.

Actionnaire	Répartition du capital et des droits de vote avant exercice des BSA (avant dilution des OSRA)				Répartition du capital et des droits de vote après exercice des BSA (avant dilution des OSRA)			
	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
Batipart	10 155 964	34,3%	10 155 964	34,3%	11 521 709	30,8%	11 521 709	30,8%
Groupe Covéa	6 468 983	21,8%	6 468 983	21,9%	6 468 983	17,3%	6 468 983	17,3%
CAA	6 309 677	21,3%	6 309 677	21,3%	9 040 047	24,2%	9 040 047	24,2%
ACM Vie	3 615 329	12,2%	3 615 329	12,2%	4 298 199	11,5%	4 298 199	11,5%
Foncière de Paris SIIC	2 206 939	7,5%	2 206 939	7,5%	2 206 939	5,9%	2 206 939	5,9
Public	848 641	2,9%	848 641	2,9%	1 144 356	3,1%	1 144 356	3,1%
Auto-détention	9 853	0,0%	-	-	9 853	0,0%	-	-
SCI La Tricogne	-	-	-	-	-	0,0%	-	-
Debiopharm Holding	-	-	-	-	2 728 660	7,3%	2 728 660	7,3%
Total	29 615 386	100%	29 605 533	100%	37 418 746	100%	37 408 893	100%

(b) Tableau d'actionnariat à l'issue de l'émission des actions nouvelles en cas d'exercice de 100% des BSA et de réalisation de l'Offre

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote d'Eurosic au 31 décembre 2015 et post réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 100% des BSA, l'incidence de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote dans l'hypothèse où (i) la totalité des Actions FDP³ visées par l'Offre serait apportée à la Branche Actions et (ii) la totalité des OSRA FDP serait apportée à l'OPM OSRA :

Actionnaire	Répartition du capital et des droits de vote pré-Offre (avant dilution des OSRA)				Répartition du capital et des droits de vote post-Offre (avant dilution des OSRA)			
	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
Batipart	10 155 964	34,3%	10 155 964	34,3%	11 521 709	21,1%	11 521 709	22,0%
Groupe Covéa	6 468 983	21,8%	6 468 983	21,9%	10 507 919	19,3%	10 507 919	20,1%
CAA	6 309 677	21,3%	6 309 677	21,3%	9 040 047	16,6%	9 040 047	17,3%
ACM Vie	3 615 329	12,2%	3 615 329	12,2%	8 356 253	15,3%	8 356 253	16,0%
Foncière de Paris	2 206 939	7,5%	2 206 939	7,5%	-	-	-	-
Public	848 641	2,9%	848 641	2,9%	8 062 839	14,8%	8 062 839	15,4%
Auto-détention	9 853	0,0%	-	-	2 216 792	4,1%	-	-
SCI La Tricogne	-	-	-	-	2 043 970	3,8%	2 043 970	3,9%
Debiopharm Holding	-	-	-	-	2 728 660	5,0%	2 728 660	5,2%
Total	29 615 386	100%	29 605 533	100%	54 478 189	100%	52 261 397	100%

³ A l'exception des 2.743.052 Actions FDP faisant l'objet des Cessions Allianz et Generali et des Actions FDP faisant l'objet d'engagements d'apport à la Branche Numéraire ou à la Branche OSRA.

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote d'Eurosic au 31 décembre 2015 et post réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de 100% des BSA, l'incidence de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote dans l'hypothèse où (i) 2.582.499⁴ Actions FDP seraient apportées à la Branche Numéraire, (ii) 1.873.858⁴ Actions FDP seraient apportées à la Branche OSRA, (iii) le solde des Actions FDP serait apporté à la Branche Actions, (iv) 26.3455⁴ OSRA FDP seraient apportées à l'OPA OSRA et (v) le solde des OSRA FDP serait apporté à l'OPM OSRA :

Actionnaire	Répartition du capital et des droits de vote pré-Offre (avant dilution des OSRA)				Répartition du capital et des droits de vote post-Offre (avant dilution des OSRA)			
	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote	Actions détenues	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
Batipart	10 155 964	34,3%	10 155 964	34,3%	11 521 709	24,2%	11 521 709	25,4%
Groupe Covéa	6 468 983	21,8%	6 468 983	21,9%	10 507 919	22,1%	10 507 919	23,2%
CAA	6 309 677	21,3%	6 309 677	21,3%	9 040 047	19,0%	9 040 047	19,9%
ACM Vie	3 615 329	12,2%	3 615 329	12,2%	8 356 253	17,6%	8 356 253	18,4%
Foncière de Paris	2 206 939	7,5%	2 206 939	7,5%	-	-	-	-
Public	848 641	2,9%	848 641	2,9%	1 144 356	2,4%	1 144 356	2,5%
Auto-détention	9 853	0,0%	-	-	2 216 792	4,7%	-	-
SCI La Tricogne	-	-	-	-	2 043 970	4,3%	2 043 970	4,5%
Debiopharm Holding	-	-	-	-	2 728 660	5,7%	2 728 660	6,0%
Total	29 615 386	100%	29 605 533	100%	47 559 706	100%	45 342 914	100%

1.4 Rapport des Commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce

Rapport des commissaires aux comptes sur les conditions et les conséquences de l'augmentation du capital par émission d'actions ordinaires et d'obligations subordonnées remboursables en actions à l'effet de rémunérer les titres de la société Foncière de Paris SIIC apportés à l'offre publique comportant des composantes échange

Au Responsable du document d'information prévu à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Eurosic (ci-après la « Société ») et en application des dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les conditions et les conséquences de l'augmentation du capital par émission d'actions ordinaires et d'obligations subordonnées remboursables en actions à l'effet de rémunérer les actions et les obligations subordonnées remboursables en actions de la société Foncière de Paris SIIC, apportées à l'offre publique comportant des composantes échange initiée par votre Société sur les titres de la société Foncière de Paris SIIC (« l'Offre »).

L'assemblée générale du 17 mai 2016, dans sa deuxième résolution, a délégué au conseil d'administration sa compétence pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et d'obligations subordonnées remboursables en actions, en rémunération d'apports de titres effectués dans le cadre de l'Offre publique, comportant des composantes échange, initiée par la Société sur les titres de la Société Foncière de Paris SIIC, pour une période de douze mois. Le conseil d'administration de votre Société, dans sa séance du 17 mai 2016, a décidé de faire usage de cette délégation à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et d'obligations subordonnées remboursables en actions de votre Société en rémunération des titres apportés à l'Offre.

⁴ Compte tenu des engagements d'apport à la Branche Actions.

Il appartient à votre Société de préparer le document d'information prévu à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il nous appartient de donner notre avis sur les conditions et les conséquences de l'émission qui y sont présentées.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier les informations données dans le document d'information prévu à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers établi à l'occasion de cette opération et décrivant les conditions de l'émission et ses conséquences en termes de dilution.

La présentation des conditions de l'émission et de ses conséquences en termes de dilution n'appelle pas d'observation de notre part.

Le présent rapport est inséré dans le document d'information prévu à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers préparé à l'occasion de cette émission et portant sur les caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 17 mai 2016

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Isabelle Sapet

Sophie Duval

2. PRESENTATION DE L'INITIATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, il est précisé que les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de la société Eurosic, société anonyme au capital de 474.444.576 euros divisé en 29.652.786 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 figurent dans le document de référence d'Eurosic, pour l'exercice 2015, déposé auprès de l'AMF le 22 mars 2016, sous le numéro D.16-0180 (le « **Document de Référence** »).

Le présent document incorpore par référence le Document de Référence.

Le Document de Référence est disponible en version électronique sur les sites internet d'Eurosic (www.eurosic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org). La note d'opération est disponible en version électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org). Ces documents peuvent, en outre, être obtenus sans frais auprès d'Eurosic (28 rue Dumont d'Urville, 75116 Paris).

Le présent document complète la Note d'Information.

2.1 Informations générales concernant l'Initiateur

(a) Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale «Eurosic».

(b) Siège social

Le siège social de la société est situé au 28 rue Dumont d'Urville 75116 Paris.

(c) Forme juridique, immatriculation et siège social

Eurosic est une société anonyme à Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de Commerce.

(d) Registre du commerce

Eurosic est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871.

(e) Durée et date d'immatriculation

Eurosic a été constituée pour une durée de 99 ans à compter du 24 août 1976, date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 23 août 2075, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'Assemblée Générale des actionnaires.

(f) Exercice social

L'exercice social se termine le 31 décembre de chaque année.

(g) Objet social

Eurosic a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

A) L'acquisition par tous moyens et notamment achat, échange ou apport en nature, de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;

B) La construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles ;

C) L'exploitation et la mise en valeur, principalement par voie de location, de biens immobiliers ;

D) L'aliénation ou la vente de tous biens immobiliers ;

Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;

E) La détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code Général des Impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;

F) La prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;

G) L'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la société et des sociétés dans lesquelles la société détient une participation ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

(h) Description des activités de l'Initiateur

Eurosic détient et gère un patrimoine évalué à près de 3 milliards d'euros à fin décembre 2015, principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC). L'action Eurosic est cotée sur Euronext Paris - Compartiment A sous le code ISIN: FR0000038200

2.2 Informations générales concernant le capital social de l'Initiateur

(a) Capital social

Le capital social de l'Initiateur s'élève à 474.444.576 euros et est divisé en 29.652.786 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de 16 euros.

(b) Droits de vote

Eurosic a publié sur son site internet le 3 mai 2016, la déclaration suivante relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social :

Date	Nombre d'actions composant le capital	Nombre de droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables
30/04/2016	29 652 786	29 652 786	29 642 280 ⁵

(c) Répartition du capital social

Au 31 décembre 2015, et à la connaissance d'Eurosic, la répartition du capital et des droits de vote d'Eurosic est la suivante :

Principaux actionnaires	% du capital et des droits de vote
Groupe Batipart	34,3%
Groupe COVEA	21,8%
Groupe Crédit Agricole Assurances	21,3%
ACM Vie Mutuelle	12,2%
Foncière de Paris SIIC	7,5%
Autres actionnaires	2,9%
Auto-détention	0,0%

Les informations relatives à l'actionnariat d'Eurosic figurent dans la section III.2 du Document de Référence et sur le site Internet de l'Initiateur (www.eurosic.fr).

(d) Statuts

Les stipulations des statuts d'Eurosic concernant les organes de direction et d'administration, les droits attachés aux actions, les assemblées d'actionnaires et les franchissements de seuils figurent à la section III.4 du Document de Référence.

2.3 Administration et commissariat aux comptes de l'Initiateur

(a) Administration

A la date du présent document, les administrateurs de l'Initiateur sont :

- M. Yan Perchet ;
- Mme Pascale Besses-Boumard (*) ;
- M. Jean-Louis Charon (*) ;
- M. François Couchou-Meillot ;

⁵ dont 10 506 actions auto-détenues

- Mme Dominique Daniel (*) ;
- Mme Stéphanie Frachet (*) ;
- M. Benoit Herault (*) ;
- ACM VIE MUTUELLE représentée par Mme Pascale Bonnet ;
- BATIPART IMMO EUROPE représentée par M. Charles Ruggieri ;
- FONCIERE DE PARIS SIIC représentée par M. Xavier Sizaret⁶ ;
- COVÉA COOPÉRATIONS représentée par M. Philippe Narzul ; et
- PREDICA représentée par Mme Françoise Debrus.

(*) *administrateur indépendant*

Les informations relatives à la composition du conseil d'administration d'Eurosic figurent à la section III.5 du Document de Référence, ainsi que sur le site Internet de l'Initiateur (www.eurosic.fr).

(b) Commissaires aux comptes

(i) Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young, Tour First - TSA 14444, 92037, Paris La Défense Cedex, France

Représenté par Madame Sophie Duval.

Nommé en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, lors de l'Assemblée Générale de la société du 17 avril 2012, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Mazars, 61 Rue Henri Regnault - Exaltis 92400 Courbevoie

Représenté par Madame Isabelle Sapet.

Nommée en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, lors de l'Assemblée Générale de la société du 17 avril 2013, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

(ii) Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet AUDITEX, Tour First - TSA 14444, 92037, Paris La Défense Cedex, France

Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, lors de l'Assemblée Générale de la société du 17 avril 2012, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Monsieur Loïc Wallaert, 61 Rue Henri Regnault - Exaltis 92400 Courbevoie

Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant lors de l'Assemblée Générale de la société du 17 avril 2013, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

⁶ Monsieur Xavier Sizaret a remplacé Monsieur François Thomazeau à l'occasion de la réunion du conseil d'administration de l'Initiateur du 18 février 2016.

3. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'INITIATEUR

L'état de situation financière de l'Initiateur au 31 décembre 2015 est détaillé au chapitre I du Document de Référence, tel que publié sur le site internet de l'Initiateur (www.eurosic.fr) ainsi que dans le paragraphe 3 de la note d'opération visée par l'AMF sous le numéro 16-149 en date du 26 avril 2016.

3.1 Fonds de roulement net

Eurosic atteste que de son point de vue, avant et après prise en compte de l'Offre, et en tenant compte de la réalisation de l'Augmentation de Capital qui constitue l'une des sources de financement de l'Offre, le fonds de roulement net du Groupe, est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date du présent document.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority*) (ESMA/2013/319/§127), le tableau ci-dessous présente la situation des capitaux propres consolidés de la Société au 31 mars 2016 et de l'endettement financier net consolidé au 31 mars 2016.

Capitaux propres et endettement	IFRS non audité au 31 mars 2016
	En milliers d'euros
Total de la dette financière courante	3 829
Cautionnée	
Garantie (3)	3 829
Non garantie et non cautionnée	
Total de la dette financière non courante	1 131 596
Cautionnée	
Garantie (3)	320 477
Non garantie et non cautionnée	811 119
Capitaux propres part du groupe (hors résultat de la période) (1)	1 492 890
Capital	473 846
Réserve légale	26 311
Autres réserves (primes d'émission et réserves consolidées) (2)	992 733

Endettement financier net au 31 mars 2016	
	<i>En milliers d'euros</i>
A. Trésorerie	51 927
B. Equivalent de trésorerie	184 429
C. Titres de placement	0
D. Trésorerie et équivalents de trésorerie (A + B + C)	236 356
E. Créances financières à court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme	24 497
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	3 829
H. Autres dettes financières à court terme	12 819
I. Dettes financières courantes à court terme (F + G + H))	41 146
J. Endettement financier net à court terme (I – E – D)	-195 211
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	782 855
L. Emprunts obligataires émis	348 741
M. Autres emprunt à plus d'un an	15 571
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K + L + M)	1 147 167
Dette financière nette (J + N)	951 956

(1) Ce poste n'intègre pas le résultat du 01/01/2016 au 31/03/2016.

L'assemblée générale du 14 avril 2016 a approuvé la distribution de 2,20€ par action, dont la mise en paiement doit intervenir le 28 avril 2016.

(2) Ce poste intègre le report à nouveau et le résultat N-1.

(3) Principalement hypothèques de 1er rang, privilèges de prêteurs de deniers, nantissements de titres et parts sociales de filiales du groupe, caution d'Eurosic S.A.

À la date du présent document, il n'existe pas de dettes indirectes ou inconditionnelles.

3.3 Projet de rapprochement entre Eurosic et Foncière de Paris

Contexte et motifs de l'Offre

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère un patrimoine évalué à environ 3 milliards d'euros à fin décembre 2015, principalement composé de bureaux, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Foncière de Paris est une société foncière spécialisée dans l'acquisition et la location de bureaux à Paris et en première couronne. Foncière de Paris détient un patrimoine de 2,6 milliards d'euros (hors activité de crédit-bail), majoritairement composé de bureaux, situé principalement à Paris, Boulogne et Levallois.

Le patrimoine de Foncière de Paris offre une forte complémentarité avec les actifs existants d'Eurosic, notamment en termes de localisation dans Paris. Les actifs de Foncière de Paris sont principalement situés dans les 6ième et 7ième arrondissements et dans l'est parisien, complétant ceux d'Eurosic, centrés sur le 8ième arrondissement et l'ouest parisien.

Ainsi, le rapprochement avec Foncière de Paris permettrait à Eurosic :

- de doubler la taille de son patrimoine à environ 5,7 milliards d'euros et de devenir un acteur majeur de l'immobilier de bureaux France et plus particulièrement en Ile-de-France ;
- de disposer d'une base patrimoniale et de compétences renforcées pour mettre en œuvre une politique de gestion d'actifs dynamique, de développement immobilier et de création de valeur ; et
- d'atteindre une taille critique en termes de diversification des risques et de qualité de crédit.

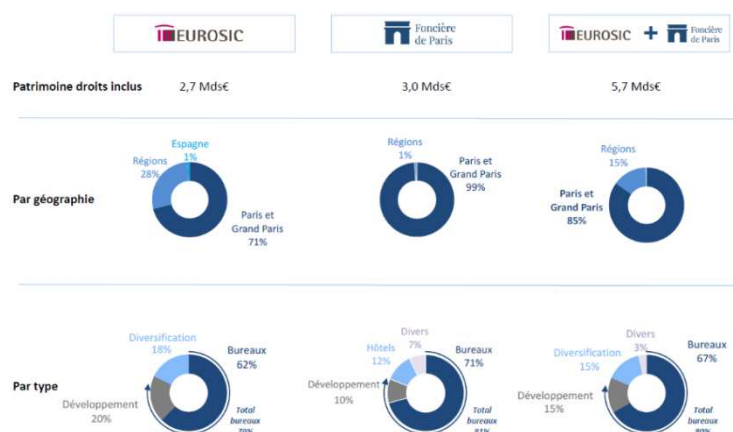
Chiffres clés de l'ensemble combiné

Au 31 décembre 2015			
Chiffres clés			
Patrimoine droits inclus	2,7 Mds€	3,0 Mds€ ⁽¹⁾	5,7 Mds€
Surface	750 000 m ²	410 000 m ²	1 160 000 m ²
Revenus locatifs	138 M€	104 M€	242 M€
Taux d'occupation	93%	97%	95%
Durée résiduelle des baux	5 ans	5 ans	5 ans
Nombre d'employés	~ 70	~ 40 ⁽²⁾	~ 110

(1) Valeur du patrimoine droits inclus estimée y compris les CBI

(2) Hors hôtels (~240 personnes sur la partie hôtellerie)

Patrimoine combiné par géographie et par type



Note : Répartition basée sur le patrimoine hors droits et patrimoine Foncière de Paris hors CBI Estimation de la valeur du patrimoine en développement de Foncière de Paris de 260 M€

Gouvernance

La gouvernance et les organes sociaux de Foncière de Paris seront modifiés pour refléter le nouvel actionnariat et y intégrer des représentants issus d'Eurosic.

A l'issue de l'Offre, le conseil d'administration d'Eurosic restera composé de 12 membres, dont la moitié d'indépendants, conformément aux règles du code AFEP-MEDEF, et comportera une représentation des actionnaires de référence conforme à la répartition du capital à l'issue du règlement livraison de l'Offre (2 représentants du Groupe Covea, 2 représentants du Groupe Batipart, 1 représentant d'ACM Vie et 1 représentant de CAA). Il est par ailleurs précisé qu'à l'issue de l'Offre, Debiopharm Holding S.A occupera un poste de censeur au sein du conseil d'administration d'Eurosic.

Stratégie – politique industrielle

Le projet de rapprochement conduira à la création de la quatrième foncière de bureaux française en termes de valeur de patrimoine droits inclus (y compris l'encours des contrats de crédit-bail). Les patrimoines parisiens des deux sociétés, de grande qualité, sont très complémentaires avec une couverture géographique équilibrée.

Par ailleurs la combinaison des compétences des deux équipes devrait amplifier la dynamique de création de valeur, notamment autour des développements immobiliers, dans le prolongement des réalisations de ces dernières années.

Sur la base du portefeuille parisien combiné d'environ 50 actifs pour près de 350.000 m², le groupe serait capable de couvrir l'ensemble des différents marchés parisiens, étant présent significativement dans la partie Quartier Central des Affaires (Paris 16 et Paris 8), la cité financière (Paris 9) et Paris Rive-Gauche (Paris 6 et 7), tout autant que dans l'Est parisien (Paris 13, 18 et 19).

Les projets de redéveloppement de Foncière de Paris, notamment ceux des actifs Penthemont et Montmorency, viendraient compléter les 13 opérations de développement en cours de réalisation d'Eurosic pour environ 150.000 m².

Les objectifs de création de valeur s'étalent sur les 5 ans à venir avec des projets phares comme le projet Laborde (18.000m² à St Augustin - Paris 8), la réalisation du projet N2 sur les Batignolles (16.000m² - Paris 17) ou encore la rénovation complète de l'Abbaye de Penthemont (12.500m² - Paris 7).

Cette offre complète permettrait de mieux suivre et accompagner les principaux locataires du groupe en étant capable de répondre à l'ensemble de leurs besoins immobiliers.

Le champ d'activité du nouvel ensemble pourra également être élargi à d'autres thématiques d'investissement, complémentaires aux bureaux, tels que les Hôtels, développés par Foncière de Paris, ou les secteurs Loisirs et Santé, déjà en cours de développement au sein d'Eurosic Lagune.

Ces investissements représenteraient près de 20% du patrimoine combiné et permettraient d'apporter une stabilité et une récurrence significative du cash-flow du groupe.

Une base patrimoniale solide et de qualité, une forte capacité de développement immobilier sont autant d'atouts qui permettront de poursuivre une politique active de création de valeur et de distribution au profit des actionnaires.

Enfin, la taille du groupe combiné à l'issue du rapprochement lui ouvrira de nouvelles opportunités en termes d'accès aux différents marchés de financement. Un des enjeux à terme pour la direction sera également de développer une meilleure liquidité et un statut boursier renforcé.

Facteur de risque complémentaire lié au rapprochement : risque lié à l'intégration de sociétés acquises

L'intégration des sociétés acquises constitue un enjeu important dans le cadre des opérations de croissance externe. Cette intégration porte notamment sur les systèmes d'informations, les processus décisionnels et opérationnels, la gestion immobilière, les collaborateurs et plus généralement la mise en commun de savoir-faire. Une intégration non maîtrisée pourrait retarder la concrétisation des bénéfices attendus du rapprochement, affecter l'organisation du nouvel ensemble et se traduire par une baisse de sa rentabilité financière. Elle pourrait également limiter la capacité du nouvel ensemble à poursuivre efficacement son développement.

3.4 Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables d'Eurosic et sur ses comptes consolidés

3.4.1 Information financière pro forma non auditées d'Eurosic au 31 décembre 2015

(a) Bilan consolidé pro forma non audité d'Eurosic au 31 décembre 2015

Bilan Actif en K€	EUROSIC 31/12/2015 Publié	Foncière de Paris 31/12/2015 Publié	Impacts liés au regroupement	31/12/2015 Pro forma
Ecart d'acquisition	-	-	61 649	61 649
Immeubles de placement	2 399 010	1 919 289	363 495	4 681 794
Immobilisations de crédit-bail	-	330 607	43 400	374 007
Immobilisations d'exploitation hôtelière	-	219 230	40 521	259 751
Participations dans les entreprises associées	157 035	2 944	-	159 979
Immobilisations corporelles	1 995	807	-	2 802
Immobilisations incorporelles	213	471	-	684
Instruments financiers dérivés	19 637	3 114	-	22 751
Impôt différé actif	-	7 916	-	7 916

Autres créances	-	771	-	771
Actifs financiers	331	88 867	- 84 526	4 672
Total actifs non courants	2 578 221	2 574 016	509 065	5 576 776
Stocks	2 695	319	-	3 014
Créances clients et autres créances nettes	29 453	47 793	-	77 246
Créances d'impôt sur les sociétés	-		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181 445	8 007	-22 090	177 362
Actifs destinés à être cédés	41 498	23 387	1 802	66 687
Total actifs courants	255 091	89 506	-20 288	324 309
TOTAL ACTIF	2 833 312	2 663 522	488 777	5 901 086

Bilan Passif en K€	EUROSIC 31/12/2015 Publié	Foncière de Paris 31/12/2015 Publié	Annulation des capitaux propres et dettes	Autres impacts liés au regroupement	31/12/2015 Pro forma
Capital	473 846	154 426	-154 426	287 109	760 955
Primes d'émission	500 156	103 809	-103 809	369 988	870 144
Réserve légale	26 311	9 939	-9 939	-	26 311
OSRA 2015	302 234	-	-	-	302 234
OSRA 2016	0	-		319 781	319 781
Réserves consolidées	50 997	670 411	-1 001 283	246 347	-33 528
Résultat net consolidé part groupe	139 345	45 694	-45 694	-7 075	132 270
Capitaux propres consolidés part groupe	1 492 890	984 279	-1 315 151	1 300 676	2 378 167
Participations ne donnant pas le contrôle	25 296	-1 849		-	23 447
TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	1 518 186	982 430	-1 315 151	1 300 676	2 401 615
Obligations subordonnées	-	72 908	-72 908	-	-
Provision pour risques et charges	137	-		-	137
Dettes bancaires et obligataires	1 131 053	1 380 126		561 218	3 072 397
Autres dettes	41 852	17 378		-	59 230
Impôt différé passif	-	7 761		14 943	22 704
Instruments financiers dérivés	2 825	18 879		-	21 704
Passifs non courants	1 175 867	1 497 052	-72 908	576 161	3 176 172
Provision pour risques et charges	121	4 457		-	4 578
Dettes bancaires et obligataires	42 861	115 213		-	158 074
Autres dettes financières	15 998	-		-	15 998
Dettes fournisseurs	12 262	15 686		-	27 948
Autres dettes	65 570	47 286		-	112 856
Passifs destinés à être cédés	2 448	1 398		-	3 846
Passifs courants	139 259	184 040	-	-	323 299
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	2 833 312	2 663 522	-1 388 059	1 876 836	5 901 086

(b) Compte de résultat consolidé pro forma non audité d'Eurosic pour l'exercice clors le 31 décembre 2015

Compte de résultat consolidé en K€	EUROSIC 31/12/2015 Publié	Foncière de Paris 31/12/2015 PF Publié	Impacts liés au regroupement	31/12/2015 Pro forma
Loyers	132 391	104 122	-	236 513
Résultat des opérations de crédit-bail	-	7 882	-10 928	-3 046
Résultat des activités d'exploitation hôtelière	-	6 269	-720	5 549
Autres produits et prestations	5 074	9 849	-	14 923
Charges locatives et taxes non récupérées	-12 266	-7 512	-	-19 778
Revenus nets	125 199	120 610	-11 649	234 160
Marge Immobilière	1 499	-	-	1 499

Charges externes	-8 097	-3 747	-	-11 844
Autres produits et charges d'exploitation	-704	-1 135	-	-1 839
Charges de personnel	-12 541	-12 018	-	-24 559
Amortissements et dépréciations	92	-32 192	25 448	-6 652
Résultat opérationnel courant	105 448	71 518	13 799	190 765
Variation de JV des immeubles de placement	46 743	-	190 334	237 077
Résultat de cession des immeubles de placement	8 966	21 032	-19 000	10 998
Autres dépréciations	-	-5 353	-	-5 353
Effets du regroupement d'entreprises	-1 229	-	-7 075	-8 304
Résultat opérationnel	159 928	87 197	178 058	425 183
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2 327	-	-110	2 217
Coût de l'endettement brut	-47 776	-41 347	-202	-89 325
Coût de l'endettement financier net	-45 449	-41 347	-312	-87 108
Autres produits financiers	393	5 405	-4 635	1 163
Autres charges financières	-	-	-	-
Ajustement de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	4 616	-941	-	3 675
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	25 882	-2 050	-	23 832
Résultat des activités abandonnées	-	-2 845	-	-2 845
Impôts sur les bénéfices	-	2 805	3 763	6 568
Résultat net de l'ensemble consolidé	145 370	48 224	176 874	370 468
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-6 027	100	-	-5 927
Résultat net de l'ensemble consolidé - part des propriétaires de la société mère	139 343	48 324	176 874	364 541
Nombre d'actions moyen dilué	34 015 240			58 477 893

(c) Note explicative à l'information financière pro forma

Préambule

Les informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition de l'intégralité du capital de Foncière de Paris et de l'ensemble de ses OSRA aurait pu avoir sur le bilan consolidé d'Eurosic au 31 décembre 2015, si l'opération avait pris effet au 31 décembre 2015 et sur le compte de résultat consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2015 de la société Eurosic, si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2015.

De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces informations financières pro forma ont été établies en application du règlement CE n°809/2004 de la Commission Européenne qui indique qu'en cas de changement significatif de la situation d'un émetteur à la suite d'une transaction déterminée, tel qu'une variation supérieure à 25% des indicateurs du groupe, une information pro forma doit être présentée.

Ces informations ont été établies conformément aux dispositions de l'annexe II « Module d'information financière pro forma » du règlement précité, aux recommandations de l'ESMA concernant la préparation des informations financières pro forma visées en application du règlement européen et à la recommandation AMF 2013-08 relatives aux pro-forma.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration des informations pro forma sont identiques à celles des états financiers consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2015, décrites dans l'annexe aux comptes consolidés d'Eurosic.

Les informations pro forma ont été établies à partir :

- des comptes consolidés au 31 décembre 2015 audités du groupe Eurosic,
- du bilan consolidé au 31 décembre 2015 audité du groupe Foncière de Paris, ajusté de la distribution de dividende au titre de l'exercice 2015, dans la mesure où le prix de l'Offre est

déterminé coupon détaché, et

- du compte de résultat consolidé de l'exercice clos au 31 décembre 2015 du groupe Foncière de Paris, supposant un effet au 1er janvier de 2015 de la fusion par absorption de Foncière des 6ème et 7ème arrondissements de Paris par Foncière de Paris intervenue au cours de l'exercice 2015.

Tous les ajustements pro forma se rapportent directement à l'opération. A l'exception des frais d'acquisition, seuls les ajustements pro forma relatifs au compte de résultat consolidé pro forma non audité qui devraient avoir un impact récurrent sur les états financiers consolidés de la société ont été pris en compte.

Les ajustements pro forma reposent sur les informations disponibles ainsi que sur certaines hypothèses jugées raisonnables par Eurosic, parmi lesquelles :

- l'entrée dans le périmètre de consolidation du sous-groupe Foncière de Paris selon la méthode de consolidation par intégration globale (IG),
- un taux de détention de 100% après l'Offre et la mise en œuvre du retrait obligatoire,
- les informations financières pro forma ne tiennent compte d'aucune économie de coût ou d'autres synergies qui pourraient résulter du rapprochement des deux sociétés.

Principes et méthodes comptables

Les informations financières pro forma ont été préparées et présentées selon les règles et méthodes comptables d'Eurosic comme décrites dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

Les principes comptables appliqués par Foncière de Paris, tels qu'ils sont décrits dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015, ne présentent pas de divergence significative avec les principes comptables retenus par Eurosic, à l'exception des immeubles de placement pour lesquels Foncière de Paris avait retenu l'option de l'évaluation au coût tel quel prévu dans la norme IAS 40.

Regroupement d'entreprises

L'acquisition par Eurosic de 100% des titres de la société Foncière de Paris conduira à un regroupement d'entreprises selon IFRS 3R, Eurosic étant clairement identifiée comme acquéreur.

En conséquence, les actifs acquis et les passifs repris sont comptabilisés dans le bilan pro forma à leur juste valeur. Les frais et honoraires d'acquisition sont comptabilisés en charges dans la ligne « Effets du regroupement ».

L'écart entre le prix d'acquisition de 100% des titres Foncière de Paris et la juste valeur des actifs et passifs acquis fait ressortir un goodwill estimé à 61,65 millions d'euros. Dans l'attente d'une analyse plus approfondie des actifs et des passifs de la société, qui ne pourra être réalisée qu'après acquisition, le goodwill a été classé provisoirement en augmentation de l'actif, sur la ligne « Ecart d'acquisition ».

Actifs immobilisés

▪ Entrée en juste valeur des actifs immobilisés

Les immeubles de placement, ainsi que les immobilisations d'exploitation hôtelière et les immobilisations de crédit-bail détenus par Foncière de Paris sont entrés au bilan d'Eurosic sur la base de leur juste valeur correspondant aux des valeurs d'expertise publiées au 31 décembre 2015 par Foncière de Paris.

Ces valeurs ont été déterminées sur la base des expertises que Foncière de Paris a fait réaliser au 31 décembre 2015 et n'ont fait l'objet d'aucun retraitement.

Passage en juste valeur	31/12/2015 (en M€)
Juste valeur des immeubles de placement	2 300,3
Valeur comptable des immeubles de placement	1 935,1
Juste valeur des immobilisations d'exploitation hôtelière	259,8
Valeur comptable des immobilisations d'exploitation hôtelière	219,2
Juste valeur des immobilisations de crédit-bail	374,0
Valeur comptable des immobilisations de crédit-bail	330,6
Impact de la mise en juste valeur des actifs	449,2

▪ **Estimation du Goodwill**

L'actif net réévalué de Foncière de Paris au 31 décembre 2015, hors titres auto-détenus, s'élevait à 1 388,1 millions d'euros (post détachement du dividende au titre de l'exercice 2015). L'acquisition de 100% des titres est évaluée à 1 449,7 millions d'euros, faisant ressortir un écart d'acquisition de 61,65 millions d'euros inscrit à l'actif du bilan.

Actifs financiers

▪ **Valeurs mobilières disponibles à la vente**

Foncière de Paris détient une participation de 7,5% au capital d'Eurosic.

Du fait de l'opération, cette participation dont la valeur au bilan de Foncière de Paris est estimée à 84,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 sera annulée dans les comptes consolidés d'Eurosic.

▪ **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

Compte-tenu du montant de l'opération, de l'augmentation de capital et des financements bancaires envisagés, ainsi que des frais liés à l'opération, la trésorerie d'Eurosic sera mobilisée à hauteur de 22,09 millions d'euros, correspondant au montant total des titres acquis en numéraire, net de montants mis à disposition d'Eurosic par ses créanciers (financement bancaire) et par ses actionnaires (augmentation de capital).

Passifs

▪ **Capitaux propres**

Eurosic a signé avec certains actionnaires de Foncière de Paris des engagements d'apport à l'Offre. En particulier, le Groupe Covéa s'est engagé à apporter une partie de sa participation dans Foncière de Paris à la Branche Actions de l'Offre. En outre, ACM Vie et SCI La Tricogne se sont engagés à apporter l'intégralité de leur participation dans Foncière de Paris à la Branche Actions de l'Offre. Ainsi, compte-tenu de ces engagements d'apports, Eurosic devrait émettre 10.140.960 actions en rémunération de ces titres.

Par ailleurs, Eurosic a décidé d'une augmentation de capital d'un montant maximum de 285,7 millions d'euros pour financer en partie l'acquisition en numéraire des titres Foncière de Paris. Le nombre d'actions à émettre au titre de cette augmentation de capital est estimé à 7.803.360.

Du fait de ces opérations, le capital social devrait augmenter de 287,1 millions d'euros (16,00€ de nominal par action) et Eurosic devrait constater une prime d'émission nette de frais de 370,0 millions d'euros.

Enfin, l'acquisition de Foncière de Paris se traduira par la constatation d'un autocontrôle à hauteur de la participation actuelle de Foncière de Paris dans Eurosic (7,5%). Cette participation d'une valeur de 84,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 est annulée dans le bilan pro-forma.

- **OSRA**

Outre son engagement d'apport à la Branche Actions de l'Offre, le Groupe Covéa s'est engagé à apporter le solde de ses actions à la Branche OSRA de l'Offre, ainsi que l'intégralité de ses OSRA Foncière de Paris à l'OPM OSRA. Compte-tenu de cet engagement d'apport, Eurosic devrait émettre 8.725.272 OSRA en rémunération de ces titres, pour une valeur nominale de 319,8 millions d'euros.

Compte tenu de leurs caractéristiques, les OSRA à émettre seront comptabilisées intégralement dans les capitaux propres consolidés.

- **Financement bancaire**

Le Groupe Eurosic envisage de financer partiellement l'acquisition des titres Foncière de Paris par recours à de l'endettement financier. Ainsi Eurosic devrait tirer à hauteur de 210 millions d'euros sur des lignes de crédit existantes disponibles et a mis en place un nouveau financement d'un montant de 250 millions d'euros auprès de deux banques dans le cadre de l'opération.

- **Mise en juste valeur des passifs**

Compte-tenu de l'évolution des taux, la juste valeur des dettes à taux fixe de Foncière de Paris présente une juste valeur supérieure à sa valeur au bilan. Cet écart est comptabilisé dans la ligne des dettes bancaires et obligataires dans le cadre des comptes pro forma.

- **Impôts différés passifs**

La mise en juste valeur des immobilisations de crédit-bail se traduit par la reconnaissance d'un impôt différé lié à la fiscalité associée à la plus-value latente enregistrée sur ces immobilisations pour un montant de 14,9 millions d'euros.

Compte de résultat

- **Résultat des opérations de crédit-bail, résultat des activités d'exploitation hôtelière et dotations aux amortissements**

L'écart de réévaluation affecté aux actifs hôteliers et aux contrats de crédit-bail donne lieu à une charge d'amortissement supplémentaire calculée sur le montant de la réévaluation amorti sur la durée d'amortissement résiduel estimée de ces actifs.

Celle-ci est estimée à 10,9 millions d'euros pour les opérations de crédit-bail et à 0,7 million d'euros pour les actifs hôteliers.

Cette charge d'amortissement est présentée sur la ligne « résultat des opérations de crédit-bail » et « résultat des activités d'exploitation hôtelière ».

Par ailleurs, dans la mesure où Eurosic applique l'option préférentielle de l'IAS 40, Eurosic n'amortit pas dans ses comptes consolidés ses immeubles de placement.

Ainsi la charge d'amortissement constatée par Foncière de Paris au titre de ses immeubles de placement dans ses comptes consolidés à hauteur de 25,4 millions d'euros a été annulée dans les comptes pro forma.

- **Comptabilisation en juste valeur**

Dans la mesure où Eurosic applique l'option préférentielle de l'IAS 40, les immeubles de placement du groupe Eurosic sont évalués à leur juste valeur dans les comptes consolidés du groupe. La variation annuelle de la juste valeur des actifs est reconnue en compte de résultat.

Ainsi compte-tenu de l'évolution des valeurs d'expertise entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2015 des actifs détenus au 31 décembre 2015 par Foncière de Paris, un produit correspondant à la variation de juste valeur de ces actifs de 190,3 millions d'euros est constaté dans les comptes pro forma.

- **Résultat de cession des immeubles de placement**

Le résultat de cession constaté par Foncière de Paris est corrigé de l'effet qu'aurait eu la mise en juste valeur de son patrimoine au 1er janvier 2015. Ainsi la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 des actifs cédés en 2015 étant supérieure d'un montant estimé à 19 millions d'euros à la valeur au coût amorti retenue pour ces actifs dans les comptes consolidés de Foncière de Paris, le résultat de cession est réduit à due concurrence.

- **Effets du regroupement**

Ce poste comprend l'estimation des frais liés de la transaction estimés à 7,1 millions d'euros, qui sont comptabilisés directement en charge de l'exercice au cours duquel le regroupement est intervenu en application de la norme IFRS3 R. Ils comportent principalement les honoraires des conseils intervenus pour le compte d'Eurosic dans l'opération.

Ces frais n'auront pas d'incidence sur les comptes d'Eurosic au-delà de 2016.

- **Coût de l'endettement financier net**

L'effet des opérations conduit à une augmentation du coût de l'endettement financier net de 0,3 million d'euros

Le montant que Foncière de Paris a payé aux porteurs d'OSRA en 2015, et qui a constitué une charge financière de l'exercice est annulé à hauteur de 5,2 millions d'euros, dans la mesure où il est fait l'hypothèse que l'intégralité des titres visés par l'Offre seront acquis par Eurosic.

Par ailleurs, le coût de l'endettement financier brut augmente du fait des frais financiers sur les lignes existantes mobilisées pour l'acquisition et des nouveaux financements mis en place, ainsi que de l'effet de mise en juste valeur des passifs financiers de Foncière de Paris sur son coût de financement pour un montant total de 5,4 millions d'euros.

Enfin, les produits de placement de trésorerie d'Eurosic sont réduits de 0,1 million d'euros dans les comptes pro forma reflétant l'utilisation de 22,09 millions d'euros de trésorerie pour l'acquisition des titres Foncière de Paris.

- **Autres produits financiers**

Foncière de Paris détient une participation de 7,5% au capital d'Eurosic.

Les dividendes reçus au titre de cette participation sont annulés de son compte de résultat à hauteur de 4,6 millions d'euros, dans la mesure où cette participation sera reclassée en autocontrôle par Eurosic.

3.4.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma au 31 décembre 2015

Mazars

61 rue Henri Regnault
92075 Paris-La-Défense cedex
SA au Capital de 8.320.000 Euros
RCS Nanterre B 784 824 153

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie Paris-La-défense 1
S.A.S. à capital variable
RCS Nanterre B 449 142 348

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Eurosic

Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma

Au Président –Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes, en application de l'instruction AMF n°2005-11 et du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société EUROSIC SA relatives à l'exercice 2015 incluses dans la partie B.8 de son prospectus daté du 26 avril 2016.

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition de l'intégralité du capital de Foncière de Paris et de l'ensemble de ses OSRA aurait pu avoir sur bilan et le compte de résultat consolidé de la société Eurosic au 31 décembre 2015 si l'opération avait pris effet au 31 décembre 2015 pour le bilan et au 1^{er} janvier 2015 pour le résultat. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces informations financières pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions de l'instruction AMF n°2005-11 et du règlement (CE) n° 809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux informations financières pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II, point 7, du règlement (CE) n° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations financières pro forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations financières pro forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux informations financières pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société Eurosic S.A. pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis:

- les informations financières pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins:

- de l'admission aux négociations sur un marché réglementé, et/ou d'une offre au public, de titres financiers de la société Eurosic en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF serait notifié,
- et, du dépôt auprès de l'AMF du document sur les «autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables»,

et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Paris-La-Défense, le 26 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

Mazars
Isabelle Sapet

ERNST & YOUNG et Autres
Sophie Duval

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE DE L'INITIATEUR

4.1 Litiges

À la connaissance d'Eurosic, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou judiciaire susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine du Groupe, autre que ceux décrits dans la section III.8.2 du Document de Référence.

4.2 Communiqué de presse du 14 avril 2016

CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1ER TRIMESTRE 2016 Augmentation des revenus de +6,9%

Faits marquants :

- Croissance des revenus bruts IFRS de +6,9% au 1^{er} trimestre à 36,8 millions d'euros
- Croissance des revenus à périmètre constant de +1,4%
- Taux d'occupation à près de 92% sur le patrimoine stabilisé (hors opérations en développement)

Perspectives :

- Distribution de 2,20€ par action proposée à l'Assemblée Générale du 14 avril 2016
- Mise en paiement le 28 avril 2016
- Chiffre d'affaires consolidé du 1er trimestre 2016

Typologie d'actifs - en M€	31/03/2016	31/03/2015 ^(*)	Variation	Var. à périmètre constant
Patrimoine stabilisé	33,7	30,4	11,0%	5,7%
• Bureaux	24,3	22,0	10,4%	7,8%
• Diversification	9,5	8,4	12,6%	0,5%
Développements	3,0	4,0	-23,7%	-23,1%
Total revenus	36,8	34,4	6,9%	1,4%

^(*) Le chiffre d'affaires au 31 mars 2015 tient compte d'une correction de +0,2 M€ sur les honoraires de gestion comptabilisés relatifs au premier trimestre de l'exercice 2015 et comptabilisés au second trimestre 2015 (chiffre publié de 34,2 M€).

Au premier trimestre de l'exercice 2016, les revenus s'élèvent à 36,8 millions d'euros, en augmentation de 6,9% par rapport à la même période de 2015.

A périmètre constant, les revenus bruts progressent de 1,4%, dont 0,3% proviennent des effets d'indexation positive. Hors indexation, l'augmentation à périmètre constant s'explique par les commercialisations réalisées sur le patrimoine stabilisé sur l'actif Breizh à Rennes loué à 100% à Thomson Video Networks et sur l'immeuble Between à La Défense loué à 30% à B2V ainsi que par la renégociation du bail d'Airbus sur l'immeuble Galaxia à Toulouse Blagnac.

Le patrimoine stabilisé affiche un taux d'occupation de près de 92% et une durée moyenne des baux d'environ 4 ans et demi.

Calendrier financier

- Assemblée Générale Mixte	14 avril 2016
- Détachement du coupon	26 avril 2016
- Mise en paiement	28 avril 2016
- Assemblée Générale Mixte	17 mai 2016

4.3 Assemblée générale du 14 avril 2016

L'ensemble des résolutions soumises au vote de l'assemblée générale annuelle du 14 avril 2016 ont été approuvées.

4.4 Communiqué de presse du 20 avril 2016

Le Groupe Eurosic signe l'acquisition d'un portefeuille d'actifs en Italie pour un volume global de 120,5 millions d'euros

Eurosic a signé le 19 avril 2016 un accord ferme portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 4 immeubles de Bureaux situés dans le Nord de l'Italie ainsi qu'un ensemble de 5 maisons de retraites, toutes situées à Milan et en proche périphérie de Milan et louées à des acteurs de 1er plan du secteur de la santé sur la base de baux long termes. Les maisons de retraite seront acquises par Eurosic Lagune, qui réalise ainsi sa première opération dans le domaine de la santé.

L'acquisition sera réalisée au plus tard le 30 septembre 2016.

Après la signature d'un protocole pour la construction d'un Center Parcs dans le Sud de l'Allemagne, cette opération constitue une nouvelle étape dans le développement européen d'Eurosic Lagune. Cette opération confirme la volonté du Groupe d'accompagner des acteurs de 1er plan de la santé en Europe continentale avec comme principaux marchés ciblés la France, l'Allemagne, l'Espagne et l'Italie.

4.5 Communiqué de presse du 27 avril 2016

Augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions (BSA) d'un montant maximum de 285,7 millions d'euros sous condition suspensive d'approbation par l'Assemblée Générale⁷

Période d'exercice des BSA du 31 mai au 22 juin 2016 inclus

Eurosic annonce l'obtention du visa de l'AMF pour une augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« BSA ») à ses actionnaires d'un montant maximum de 285,7 millions d'euros dans le cadre du projet d'offre publique volontaire visant l'ensemble des titres de la société Foncière de Paris, sous condition suspensive du vote de l'Assemblée générale des actionnaires d'Eurosic le 17 mai 2016 autorisant notamment l'émission des BSA et des décisions subséquentes du Conseil d'administration de la Société.

La Société a reçu des engagements d'exercice de BSA de certains de ses principaux actionnaires ainsi que de Debiopharm Holding S.A. pour un montant global de 275 millions d'euros⁸.

⁷ Lancement de l'augmentation de capital sous condition suspensive du vote de l'Assemblée générale des actionnaires d'Eurosic le 17 mai 2016 autorisant l'émission des BSA et des décisions subséquentes du Conseil d'administration de la Société.

⁸ Ces engagements incluent le cas échéant le coût de l'achat de BSA à un prix unitaire de 0,01 euro.

Objectifs de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital permettra de financer une partie de l'offre publique volontaire visant l'ensemble des titres de la société Foncière de Paris déclarée conforme par l'AMF le 26 avril 2016 et dont les modalités sont décrites dans la note d'information visée par l'AMF sous le numéro 16-150 en date du 26 avril 2016.

Modalités principales de l'augmentation de capital

L'opération sera réalisée par attribution gratuite de BSA aux actionnaires et entraînera l'émission d'un maximum de 7.803.360 actions nouvelles en cas d'exercice de la totalité des BSA à un prix de souscription de 36,61 euros par action nouvelle. Sur cette base, le produit brut de l'augmentation de capital s'élèvera à un montant maximum de 285.681.009,60 euros.

Les actions nouvelles seront immédiatement assimilables aux actions ordinaires de la Société.

Chaque actionnaire recevra un BSA par action enregistrée comptablement sur son compte à l'issue de la journée comptable du 30 mai 2016.

19 BSA donneront le droit de souscrire 5 actions nouvelles. Les titulaires de BSA et leurs cessionnaires pourront ainsi souscrire 5 actions nouvelles au prix unitaire de 36,61 euros chacune pour 19 BSA.

Pour exercer les BSA, leurs titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier et payer en espèce le prix de souscription correspondant.

L'offre sera ouverte au public en France uniquement.

Intentions d'exercice

Groupe Batipart Invest, actionnaire à hauteur de 34,3% de la Société, s'est engagé à (i) exercer la quote-part des BSA qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital d'Eurosic à concurrence d'un montant global maximum de souscription de 50.000.000 euros et souscrire aux actions Eurosic auxquelles ces BSA donnent droit et (ii) à céder, au prix de 0,01 euro par BSA, à tout acquéreur qui serait présenté par Eurosic, le solde de ses BSA, ou, à défaut, les conserver jusqu'au terme de la période de souscription de l'augmentation de capital.

ACM Vie, actionnaire à hauteur de 12,2% de la Société, s'est engagée (i) à exercer la quote-part des BSA qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital d'Eurosic à concurrence d'un montant global maximum de souscription de 25.000.000 euros et souscrire aux actions Eurosic auxquelles ces BSA donnent droit et (ii) à céder, au prix de 0,01 euro par BSA, à tout acquéreur qui serait présenté par Eurosic le solde de ses BSA, ou, à défaut, les conserver jusqu'au terme de la période de souscription de l'augmentation de capital.

Predica, actionnaire à hauteur de 21,3% de la Société, s'est engagée (i) à exercer au Prix d'Exercice la quote-part des BSA qui lui seront attribués au titre de sa participation actuelle au capital d'Eurosic et (ii) à acquérir auprès de tout vendeur qui serait présenté par Eurosic ou au terme de la période d'exercice et de cotation des BSA, au prix unitaire de 0,01 euro, les BSA nécessaires en vue d'atteindre un montant global maximum de souscription de 100.000.000 euros (y compris coût d'acquisition des BSA Rachetés).

Debiopharm Holding S.A., qui ne détient aucune action de la Société ce jour, s'est engagée à acquérir, au prix unitaire de 0,01 euro, et à exercer au Prix d'Exercice, un nombre de BSA lui permettant de souscrire au capital d'Eurosic et d'atteindre un montant global maximum de souscription de 100.000.000 euros (y compris coût d'acquisition des BSA Rachetés).

Groupe Covea, actionnaire à hauteur de 21,8% de la Société, s'est engagé à n'exercer aucun des BSA qui lui seront attribués et à céder à tout acquéreur qui serait présenté par Eurosic, au prix unitaire de 0,01 euro, l'intégralité de ses BSA ou, à défaut, les conserver jusqu'au terme de la période de souscription de l'augmentation de capital.

Foncière de Paris, actionnaire à hauteur de 7,5% de la Société, s'est engagé à n'exercer aucun des BSA qui lui seront attribués et à les conserver jusqu'au terme de la période d'exercice des BSA, de telle sorte que les BSA soient, à l'issue de leur période d'exercice et comme l'ensemble des BSA non exercés, rachetés par Eurosic auprès de l'ensemble des actionnaires détenant des BSA non exercés au prix unitaire 0,01 euro.

Au total, ces engagements portent sur un montant de 275.000.000 euros, représentant 96,21% du montant maximal de l'augmentation de capital⁹.

La Société n'a pas connaissance de l'intention de ses autres actionnaires ou mandataires sociaux quant à leur participation à la présente augmentation de capital.

Garantie

L'augmentation de capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Calendrier indicatif

Le lancement de l'augmentation de capital est à ce jour sous condition suspensive du vote de l'Assemblée générale des actionnaires d'Eurosic le 17 mai 2016 autorisant l'émission des BSA et des décisions subséquentes du Conseil d'administration de la Société.

Les BSA ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris. Ils pourront être exercés à tout moment à compter du 31 mai 2016 jusqu'à la clôture de la période d'exercice, soit jusqu'au 22 juin 2016 inclus, sous le code ISIN FR0013161833.

A l'issue de la journée du 22 juin 2016, plus aucune demande d'exercice concernant les BSA ne pourra être prise en compte. Les BSA non exercés (à l'exception des BSA qui auront été attribués à la Société au titre des actions auto-détenues) seront rachetés à leurs titulaires (les « **BSA Rachetés** ») au prix de 0,01 euro par BSA Racheté par la Société, agissant en qualité de commissionnaire (au sens de l'article L. 132-1 du Code de commerce), en son nom, mais pour le compte de Debiopharm Holding SA (ou l'un de ses affiliés), de Predica ou de tous investisseurs librement choisis par le conseil d'administration de la Société. En outre, les BSA seront radiés d'Euronext Paris et ne pourront plus être négociés à l'issue de la séance de bourse du 22 juin 2016.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris « Euronext Paris » ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France. Leur cotation est prévue le 30 juin 2015, sous le code ISIN FR0012759579.

Coordinateurs Globaux et Chefs de File Teneurs de Livre Associés

BNP Paribas et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

Information au public

Le prospectus, ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le visa n° 16-149 en date du 26 avril 2016, est composé du document de référence d'Eurosic, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 mars 2016 sous le numéro D.16-0180, d'une note d'opération et du résumé du prospectus (inclus dans la note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 28 rue Dumont d'Urville, 75116 Paris, sur le site Internet de la Société (www.eurosic.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Eurosic attire l'attention du public sur les facteurs de risque à prendre attentivement en considération décrits aux pages 53 et suivantes du Document de Référence, ainsi que ceux décrits au Chapitre 2 de la Note d'Opération avant de prendre une décision d'investissement.

⁹ Ces engagements incluent le cas échéant le coût de l'achat de BSA à une valeur unitaire de 0,01 euro.

4.6 Communiqué de presse du 9 mai 2016

Eurosic annonce avoir obtenu ce jour l'autorisation de l'Autorité de la concurrence dans le cadre du rapprochement avec Foncière de Paris

Eurosic annonce avoir reçu ce jour l'autorisation de l'Autorité de la concurrence au titre du contrôle des concentrations dans le cadre de son rapprochement avec Foncière de Paris.

La seule condition préalable à l'acquisition par Eurosic de 26,64% du capital et de 115.058 OSRA Foncière de Paris, auprès d'Allianz et de Generali, est désormais satisfaite.

Ainsi, conformément aux contrats d'acquisition conclus le 4 mars 2016 avec Allianz d'une part et Generali d'autre part, Eurosic acquerra dans les tous prochains jours :

- l'intégralité¹⁰ de la participation d'Allianz dans la société Foncière de Paris représentant 22,7% du capital, au prix de 145,00 euros par action (dividende 2015 de 9,00 euros attaché) et 115.058 OSRA Foncière de Paris au prix de 188,82 euros par OSRA ; et
- l'intégralité de la participation de Generali, aux mêmes conditions, représentant environ 3,9% du capital.

Il est rappelé que du fait de cette autorisation, l'offre publique d'Eurosic sur les titres Foncière de Paris (dont les termes sont détaillés dans la note d'information ayant obtenu visa de l'AMF n° 16-150 en date du 26 avril 2016) demeure uniquement soumise à l'autorisation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Eurosic de l'émission des actions et des obligations subordonnées remboursables en actions nouvelles Eurosic permettant de rémunérer les titres Foncière de Paris apportés à l'offre publique. Cette assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 17 mai 2016.

4.7 Communiqué de presse du 12 mai 2016

Eurosic acquiert 26,64% du capital de Foncière de Paris

Eurosic annonce avoir acquis ce jour :

- l'intégralité¹¹ de la participation détenue par Allianz dans la société Foncière de Paris soit 2 336 876 actions représentant 22,7% du capital, au prix de 145,00 euros par action (dividende 2015 de 9,00 euros attaché) et 115.058 OSRA Foncière de Paris au prix de 188,82 euros par OSRA ; et
- l'intégralité de la participation détenue par Generali dans Foncière de Paris, soit 406 176 actions Foncière de Paris représentant environ 3,9% du capital au prix de 145,00 euros par action (dividende 2015 de 9,00 euros attaché).

Cette acquisition est intervenue dans le cadre d'une transaction hors marché après l'obtention par Eurosic de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence au titre du contrôle des concentrations dans le cadre de son rapprochement avec Foncière de Paris (cf. communiqué Eurosic du 9 mai 2016).

4.8 Assemblée générale mixte du 17 mai 2016

Eurosic annonce que l'ensemble des conditions suspensives à la réalisation de l'offre publique sur Foncière de Paris SIIC est levé, l'ensemble des résolutions soumises au vote de l'assemblée générale mixte du 17 mai 2016 a été approuvé, à l'exception de la troisième résolution¹².

¹⁰ A l'exception de trois actions.

¹¹ A l'exception de trois actions.

¹² Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Personnes assumant la responsabilité du présent document

"J'atteste que le présent document qui a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 mai 2016 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises, conformément à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et à l'Instruction de l'Autorité des marchés financiers n°2006-07, dans le cadre de l'Offre visant les actions de la société Foncière de Paris.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."

Paris, le 17 mai 2016

Eurosic

Représentée par

Monsieur Yan Perchet