

**PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE PORTANT SUR 240 000 ACTIONS**



**RÉALISÉE DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ  
AUTORISÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 MAI 2018**

**PRÉSENTÉE PAR**



**PRIX DE L'OFFRE :**

**75 euros par action DOM Security**

**DURÉE DE L'OFFRE :**

**10 jours de négociation minimum**

Le présent projet de note d'information a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 21 juin 2018, conformément aux dispositions des articles 231-13 et 231-16 et 231-18 de son règlement général. Ce document est établi sous la responsabilité de DOM Security.

**CETTE OFFRE ET LE PRESENT PROJET DE NOTE D'INFORMATION RESTENT SOUMIS A  
L'EXAMEN DE L'AMF**

Le présent projet de note d'information est disponible sur les sites Internet de DOM Security ([www.dom-security.com](http://www.dom-security.com)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), et peut être obtenu sans frais auprès de DOM Security, 20 rue de l'Arc de Triomphe, 75017 Paris et de Banque Degroof Petercam France, 44 rue de Lisbonne, 75008 Paris.

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment, juridiques, financières et comptables de DOM Security seront mises à la disposition du public, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée selon les mêmes modalités.

## Table des matières

|                                                                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Présentation de l'Offre</b>                                                                                                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>1.1. Motifs de l'offre et intentions de la Société</b>                                                                                                                                        | <b>4</b>  |
| 1.1.1. Motifs de l'Offre                                                                                                                                                                         | 4         |
| 1.1.2. Intention de la Société pour les douze mois à venir                                                                                                                                       | 5         |
| 1.1.3. Intentions des actionnaires de la Société et des membres du Conseil d'administration                                                                                                      | 6         |
| 1.1.4. Accords susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue                                                                                       | 6         |
| <b>2. Caractéristiques de l'Offre</b>                                                                                                                                                            | <b>7</b>  |
| <b>2.1. Conditions de l'Offre</b>                                                                                                                                                                | <b>7</b>  |
| 2.1.1. Cadre juridique de l'Offre                                                                                                                                                                | 7         |
| 2.1.2. Termes de l'Offre                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.1.3. Nombre de titres visés par l'Offre                                                                                                                                                        | 10        |
| 2.1.4. Modalités de l'Offre                                                                                                                                                                      | 10        |
| 2.1.5. Procédure de présentation des actions à l'Offre                                                                                                                                           | 11        |
| 2.1.6. Centralisation des ordres                                                                                                                                                                 | 11        |
| 2.1.7. Mécanisme de réduction dans le cadre de l'Offre                                                                                                                                           | 11        |
| 2.1.8. Publication des résultats de l'Offre et règlement-livraison                                                                                                                               | 12        |
| 2.1.9. Calendrier prévisionnel de l'Offre                                                                                                                                                        | 12        |
| 2.1.10. Restrictions concernant l'Offre à l'étranger                                                                                                                                             | 13        |
| <b>2.2. Régime fiscal de l'Offre</b>                                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| 2.2.1. Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel | 14        |
| 2.2.2. Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun                                                       | 16        |
| 2.2.3. Actionnaires non-résidents fiscaux de France                                                                                                                                              | 17        |
| 2.2.4. Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent                                                                                                                                    | 17        |
| 2.2.5. Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières                                                                                                                          | 17        |
| <b>2.3. Frais et financement de l'Offre</b>                                                                                                                                                      | <b>18</b> |
| 2.3.1. Frais liés à l'Offre                                                                                                                                                                      | 18        |
| 2.3.2. Modalités de financement                                                                                                                                                                  | 18        |
| <b>2.4. Incidence de l'Offre sur l'actionnariat, les comptes et la capitalisation boursière de la Société</b>                                                                                    | <b>18</b> |
| 2.4.1. Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société                                                                                                               | 18        |
| 2.4.2. Incidence sur les comptes de la Société                                                                                                                                                   | 19        |
| 2.4.3. Incidence sur la capitalisation boursière de la Société                                                                                                                                   | 19        |
| <b>3. Eléments d'appréciation du prix de l'Offre</b>                                                                                                                                             | <b>21</b> |
| <b>3.1. Présentation de DOM Security</b>                                                                                                                                                         | <b>21</b> |
| 3.1.1. Présentation des activités de DOM Security                                                                                                                                                | 21        |
| 3.1.2. Analyse du plan d'affaires 2018-2022 de DOM Security                                                                                                                                      | 22        |
| 3.1.3. Hypothèses générales des travaux d'évaluation                                                                                                                                             | 22        |
| <b>3.2. Critères d'évaluation écartés et retenus</b>                                                                                                                                             | <b>23</b> |
| 3.2.1. Critères d'évaluation écartés                                                                                                                                                             | 23        |
| 3.2.2. Critères d'évaluation retenus                                                                                                                                                             | 24        |

|             |                                                                                      |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.3.</b> | <b>Synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre.....</b>                  | <b>32</b> |
| <b>4.</b>   | <b>Rapport de l'expert indépendant .....</b>                                         | <b>33</b> |
| <b>5.</b>   | <b>Avis motivé du Conseil d'administration .....</b>                                 | <b>54</b> |
| <b>6.</b>   | <b>Modalités de mise à disposition des informations relatives à la Société .....</b> | <b>55</b> |
| <b>7.</b>   | <b>Personnes assumant la responsabilité de la note d'information.....</b>            | <b>56</b> |

## 1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE

Le Conseil d'administration de DOM Security, société anonyme au capital de 36.026.805 euros, dont le siège social est situé 20, rue de l'Arc de Triomphe - 75017 Paris, et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 378 557 474 (« **DOM Security** » ou la « **Société** »), a décidé, en vertu de l'autorisation d'opérer sur ses propres actions qui lui a été conférée par les douzième et treizième résolutions de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2018, en application de l'article L.225-209 du Code de commerce, de proposer aux actionnaires de DOM Security de leur racheter leurs actions, dans la limite de 10,0% du capital, soit un nombre maximum de 240.000 actions, dans le cadre du programme de rachat d'actions de la Société approuvé par ladite assemblée générale des actionnaires, sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre** »). Cette Offre est réalisée conformément aux dispositions du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 6° et suivants du règlement général de l'AMF.

Le prix de l'Offre est de 75 euros par action de la Société, dividende de 1,75 euros par action au titre de l'exercice 2017 détaché le 28 mai 2018.

L'Offre porte sur un nombre maximum de 240 000 actions, représentant, à la date du présent projet de note d'information, 10,0% du capital social et 5,86% des droits de vote de la Société sur la base d'un nombre total de 2 401 787 actions et 4 098 745 droits de vote théoriques calculés en application de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, étant précisé qu'à cette date la Société ne détenait directement aucune de ses actions. L'intention de la Société est d'annuler les actions rachetées dans le cadre de l'Offre.

Les actions DOM Security sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0000052839.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF et sera ouverte pour une durée minimum de dix (10) jours de négociation. Elle est présentée par Banque Degroof Petercam France (l'« **Etablissement Présentateur** ») qui 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 la Société dans le cadre de l'Offre.

### 1.1. Motifs de l'Offre et intentions de la Société

#### 1.1.1. Motifs de l'Offre

Dans le cadre d'un projet d'organisation plus global du Groupe SFPI qui pourrait conduire à la fusion-absorption de DOM Security par Groupe SFPI, le Conseil d'administration de DOM Security a décidé d'offrir une liquidité partielle au moyen de la présente Offre à ses actionnaires s'ils le souhaitent au regard de leur stratégie patrimoniale propre. Le prix d'Offre fait ressortir une prime de 27,1% par rapport au cours de clôture de l'action de DOM Security le 19 juin 2018, dernier jour de négociation précédant l'annonce de l'Offre, et des primes respectivement de 25,1% et 24,6% sur les moyennes pondérées par les volumes des cours de bourse sur une période d'un mois et de trois mois avant cette date.

Comme indiqué au paragraphe 1.1.3 ci-dessous, Groupe SFPI (« **SFPI** ») qui détient 70,55% du capital et 82,68% des droits de vote de la Société, a fait part de son intention de ne pas apporter sa participation à l'Offre. En conséquence, les actionnaires, autres que SFPI, représentant 29,45% du capital et 17,32% des droits de vote pourront bénéficier d'une liquidité certaine d'au minimum 34% de leur participation dans le cadre de l'Offre portant sur 10,0% du capital.

La trésorerie nette de la Société (21,0 M€ au 31 décembre 2017) permet de financer l'Offre portant sur un montant de 18,0 M€.

Conformément aux objectifs du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale mixte

des actionnaires du 17 mai 2018, l'intention de la Société est d'annuler les actions rachetées dans le cadre de l'Offre. La Société ayant annulé, le 17 mai 2018, 42.165 de ses propres actions représentant 1,73% du capital, annulera un nombre maximum d'actions représentant 8,27% du capital immédiatement à l'issue de l'Offre. Le solde des actions acquises dans le cadre de l'Offre sera annulé à partir de mai 2020.

*1.1.2. Intention de la Société pour les douze mois à venir*

**Stratégie**

La Société entend poursuivre son activité dans la continuité de la stratégie actuellement suivie, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après à la section « Synergies, gains économiques et perspective d'une fusion ». L'Offre n'aura aucun impact sur sa politique industrielle, commerciale et financière.

**Composition des organes sociaux et de direction après l'Offre**

L'Offre n'entraînera pas de changement au sein des organes sociaux ou du Conseil d'administration de DOM Security.

**Orientation en matière d'emploi**

L'Offre n'aura aucune conséquence sur l'orientation en matière d'emploi.

**Politique de distribution de dividendes**

L'Offre ne modifiera pas la politique de distribution de dividendes de DOM Security. Il est rappelé que l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2018 a décidé la distribution d'un dividende de 1,75 euros par action. Ce dividende a été détaché le 28 mai 2018. Par conséquent, le prix de l'Offre est exprimé dividende de l'exercice 2017 détaché.

**Synergies, gains économiques et perspective d'une fusion**

L'Offre s'inscrit dans un projet plus global de simplification de la structure du groupe SFPI devant conduire à la fusion-absorption de la Société par son actionnaire majoritaire SFPI. Le principe de ce projet a été présenté aux conseils d'administration de la Société et de SFPI en date du 20 juin 2018 et pourrait intervenir sur la base d'une parité indicative de 20 actions SFPI pour 1 action DOM Security. Cette opération devrait être soumise au vote des Assemblées générales des deux sociétés au cours du dernier trimestre 2018.

**Statut juridique de la Société**

Il n'est pas envisagé d'apporter de modifications aux statuts de la Société à la suite de l'Offre, à l'exception, d'une part, de celles nécessaires pour refléter l'annulation des actions rachetées dans le cadre de l'Offre et d'autre part, de l'hypothèse où la Société serait absorbée par SFPI dans le cadre du projet de fusion susmentionné.

**Retrait obligatoire et radiation d'Euronext Paris**

S'agissant d'une offre de rachat par DOM Security de ses propres actions, l'Offre n'aura pas pour conséquence la mise en œuvre d'une procédure de retrait des actions de la Société de la cotation sur Euronext Paris. La Société et son actionnaire majoritaire n'ont donc pas l'intention de demander la radiation des actions d'Euronext Paris ou de procéder à un retrait obligatoire des actions DOM Security.

*1.1.3. Intentions des actionnaires de la Société et des membres du conseil d'administration*

**Intention de SFPI**

SFPI a indiqué son intention de ne pas apporter à l'Offre les 1.694.385 actions qu'il détient dans le capital de DOM Security représentant 70,55% du capital et 3.388.770 droits de vote, soit 82,68% des droits de vote théoriques de la Société au 17 mai 2018. Pour cette raison, la Société a désigné le cabinet Farthouat en qualité d'expert indépendant, en application de l'article 261-1 I 3° du règlement général de l'AMF.

Il est précisé que SFPI est une société anonyme au capital de 80.972.875,80 euros, dont le siège social est situé 20, rue de l'Arc de Triomphe, 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 393 588 595. Les actions SFPI sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0004155000.

**Intention des membres du conseil d'administration**

Les membres du Conseil d'administration de DOM Security ont chacun indiqué qu'ils n'avaient pas l'intention d'apporter leurs actions DOM Security à l'Offre.

**Intention des autres actionnaires**

La Société n'a reçu aucun engagement d'actionnaires de participer à l'Offre.

*1.1.4. Accords susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue*

A la connaissance de la Société, aucun accord n'est susceptible d'avoir une incidence sur l'Offre.

## 2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

### 2.1. Conditions de l'Offre

#### 2.1.1. Cadre juridique de l'Offre

##### **Autorisation du programme de rachat d'actions**

L'Offre constitue la mise en œuvre du programme de rachat d'actions qui a été autorisé par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 17 mai 2018, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, dans ses douzièmes et treizièmes résolutions à caractère ordinaire dans les termes suivants :

##### **12<sup>ème</sup> résolution : « Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions, dans le cadre d'un programme de rachat d'actions »**

*L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, autorise la Société à opérer en bourse sur ses propres actions dans le cadre d'un programme de rachat d'actions portant sur 10,0% du capital social, sous réserve de l'annulation préalable par le Conseil d'administration des 42.165 actions auto détenues à ce jour.*

##### **13<sup>ème</sup> résolution : « Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'achat, la conservation et/ou le transfert par la Société de ses propres actions »**

*L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblée générales ordinaires, connaissance prise (a) du rapport du Conseil d'administration et (b) du descriptif du programme de rachat 2018-2019, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, ainsi que du Règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 relatif aux abus de marché, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdéléguer, à opérer dans les limites légales et réglementaires, en une ou plusieurs fois, en bourse ou autrement, en ce compris par blocs d'actions ou par utilisation de mécanismes optionnels ou dérivés, le rachat d'actions de la Société en vue de procéder :*

- (a) à des opérations de remise ou d'échange lors de l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;*
- (b) à la conservation et remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe ;*
- (c) à des cessions ou à des remises d'actions de la Société aux salariés et/ou aux mandataires sociaux éligibles des sociétés du Groupe SFPI dans le cadre de plans d'épargne ou de tout plan d'actionnariat de droit français ou étranger, de plans d'attribution d'actions et/ou de plans d'options d'achat d'actions ;*
- (d) à l'animation du marché des titres ou la liquidité de l'action (par achat ou vente) dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des marchés financiers et confié à un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante ;*
- (e) à l'annulation dans le cadre de la politique financière de la Société des titres ainsi rachetés sous réserve de l'adoption de la quinzième résolution de la présente assemblée aux termes de laquelle cette dernière autorise le Conseil d'administration à réduire le capital social de la Société par annulation d'actions auto-détenues ;*

- (f) *plus généralement, à la mise en œuvre de toute pratique de marché, tout objectif ou toute opération qui viendrait à être admis par la loi ou la réglementation en vigueur ou encore l'Autorité des marchés financiers au titre des programmes de rachat d'actions.*

*Le prix maximum d'achat de chaque action est fixé à 80 euros.*

*Le nombre maximum d'actions acquises sur le fondement de la présente autorisation ne pourra pas excéder 10 % du capital, cette limite s'appréciant au moment des rachats ou à 5 % du capital s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport. Le montant maximum des achats ainsi réalisés ne pourra excéder 19 551 616 euros.*

*Le prix d'achat des actions sera ajusté par le Conseil d'administration en cas d'opérations sur le capital de la Société dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Notamment, en cas d'augmentation du capital par l'incorporation de réserves et l'attribution d'actions de performance, le prix indiqué ci-dessus sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et le nombre de titres le composant après l'opération.*

*L'acquisition, la cession, le transfert, la remise ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens autorisés ou qui viendraient à être autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, y compris par des transactions de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, notamment par l'achat d'options d'achat dans le cadre de la réglementation en vigueur. La part du programme de rachat pouvant être effectuée par transactions de blocs n'est pas limitée.*

*Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf en période d'offre publique. Toutefois, sur autorisation préalable par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société, le Conseil d'administration pourra prendre la décision de faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.*

*Les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10 % des actions ordinaires composant son capital social.*

*En vue d'assurer l'exécution de la présente autorisation, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à l'effet de :*

- décider la mise en œuvre de la présente résolution ainsi que les modalités dans les limites de la présente autorisation ;*
- dans le respect des dispositions légales et réglementaires concernées, dont celles de publicité boursière, procéder aux réallocations permises des actions rachetées en vue de l'un des objectifs du programme à un ou plusieurs de ses autres objectifs, ou bien à leur cession, sur le marché ou hors marché ;*
- ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves et d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action ;*
- fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou de droits d'attribution d'actions de performance en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles ;*

- *passer tous ordres de bourse, signer tous actes d'achat, de cession ou de transfert, conclure tous accords ; et*
- *effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités et d'une manière générale, faire le nécessaire.*

*L'Assemblée donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de déléguer, à l'effet de passer tous ordres de bourse.*

*La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, soit jusqu'au 17 novembre 2019.*

Dans sa quinzième résolution, à caractère extraordinaire, l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2018, après avoir pris connaissance d'un rapport spécial des commissaires aux comptes, a autorisé le Conseil d'administration à annuler les actions détenues par la Société à la suite de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions dans les termes suivants :

**15<sup>ème</sup> résolution : « Autorisation à donner au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues »**

*L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce à :*

- *annuler les actions acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation qui lui a été donnée par la treizième résolution et/ou de toute autre autorisation de même nature présente ou future conférée par l'assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10 % du capital par période de vingt- quatre (24) mois,*
- *réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre le prix de rachat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.*

*L'Assemblée confère tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de procéder à cette ou ces réductions de capital, notamment arrêter le montant de la réduction de capital, en fixer les modalités, constater la ou les réductions de capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, modifier en conséquence les statuts, effectuer toutes les formalités, démarches et déclarations et, plus généralement, accomplir tout ce qui sera nécessaire.*

*La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente assemblée, soit jusqu'au 17 juillet 2020.*

Conformément à l'article 241-2 du règlement général de l'AMF, le descriptif du programme de rachat d'actions est disponible sur le site internet de la Société depuis le 21 juin 2018 à l'adresse suivante : ([www.dom-security.com](http://www.dom-security.com)).

**Décision de mise en œuvre du projet d'Offre**

Lors de sa séance du 17 mai 2018, le Conseil d'administration a informé ses membres que la Société étudiait la possibilité de procéder à une offre publique d'achat simplifiée par la Société de ses propres actions dans le cadre de l'autorisation de rachat que l'Assemblée générale des actionnaires a octroyée au Conseil d'administration le 17 mai 2018. Compte tenu notamment de l'intention exprimée par les principaux actionnaires de la Société de ne pas apporter leurs titres à un tel projet d'offre, le Conseil d'administration a décidé de nommer le cabinet Farthouat Finance comme expert indépendant, en application des articles 261-1 I 3° du règlement général de l'AMF, afin de se prononcer sur le caractère

équitable du prix offert dans le cadre de l'Offre.

Lors de sa séance du 20 juin 2018 et au vu notamment du rapport de l'expert indépendant, le Conseil d'administration a définitivement approuvé les termes de la présente Offre et émis l'avis motivé visé en Section 5 ci-après.

### **Opérations réalisées dans le cadre du programme de rachat d'actions de la Société**

A la date du présent projet de note d'information, la Société n'a pas réalisé d'opération dans le cadre du programme de rachat d'actions.

#### *2.1.2. Termes de l'Offre*

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Banque Degroof Petercam France, agissant pour le compte de DOM Security, a déposé le 21 juin 2018, l'Offre et le projet de note d'information auprès de l'AMF. Banque Degroof Petercam France 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 la Société.

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

Dans le cadre de cette Offre qui sera réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, la Société s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de DOM Security, dans le cadre de son programme de rachat d'actions autorisé par son Assemblée générale mixte du 17 mai 2018, un nombre maximum de 240 000 actions au prix de 75 euros par action pendant une période minimum de 10 jours de négociation.

Le prix tient compte de la distribution d'un dividende de 1,75 euros par action faisant suite au vote de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2018.

#### *2.1.3. Nombre de titres visés par l'Offre*

L'Offre porte sur un nombre maximum de 240 000 actions, représentant 10,0% du capital social et 5,86% des droits de vote théoriques de la Société à la date du présent projet de note d'information.

Il n'existe à la date du présent projet de note d'information, aucun autre titre de capital, ni aucun instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

#### *2.1.4. Modalités de l'Offre*

L'Offre et le projet de note d'information ont été déposés auprès de l'AMF le 21 juin 2018. Un avis de dépôt a été publié par l'AMF sur son site Internet ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, le projet de note d'information tel que déposé auprès de l'AMF a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de la Société ([www.dom-security.com](http://www.dom-security.com)) et peut être obtenu sans frais auprès de DOM Security et de l'Etablissement Présentateur.

Un communiqué comportant les principaux éléments du projet de note d'information a été diffusé par la Société le 21 juin 2018.

L'AMF publiera sur son site Internet une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Cette décision de conformité emportera visa de la note d'information. La note d'information ayant reçu le visa de l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et

comptables de la Société seront, conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, tenues gratuitement à la disposition du public auprès de la Société et de l'Etablissement Présentateur, au plus tard à la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ces documents seront également disponibles sur le site Internet de DOM Security ([www.dom-security.com](http://www.dom-security.com)) et sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

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

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

L'Offre sera ouverte pendant une durée minimum de 10 jours de négociation et sera centralisée par Euronext Paris. Un calendrier indicatif est présenté au paragraphe 2.1.9 ci-dessous.

#### *2.1.5. Procédure de présentation des actions à l'Offre*

Les actions apportées à l'Offre doivent être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit et restreignant le libre transfert de leur propriété. La Société se réserve le droit d'écarter toute action apportée qui ne répondrait pas à cette condition.

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

Les actionnaires dont les actions sont inscrites en compte sous la forme « nominatif pur » dans les registres de la Société (tenus par son mandataire CACEIS Corporate Trust), devront demander leur inscription sous la forme « nominatif administré » pour apporter leurs actions à l'Offre à moins qu'ils n'en aient demandé au préalable la conversion au porteur. La Société attire l'attention des actionnaires sur le fait que ceux d'entre eux qui demanderaient expressément la conversion au porteur perdraient les avantages liés à la détention des actions sous forme nominative pour la partie des actions qui ne seraient pas acceptées en application des règles de réduction mentionnées ci-dessous.

Aucune commission ne sera versée par la Société aux intermédiaires financiers par l'intermédiaire desquels les actionnaires apporteront leurs actions à l'Offre.

#### *2.1.6. Centralisation des ordres*

Chaque intermédiaire financier et l'établissement teneur des comptes nominatifs des actions de la Société devront, à la date indiquée dans l'avis d'Euronext Paris, transférer à Euronext Paris les actions de la Société pour lesquelles ils ont reçu un ordre d'apport à l'Offre.

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

#### *2.1.7. Mécanisme de réduction dans le cadre de l'Offre*

Si le nombre d'actions présentées en réponse à l'Offre est supérieur au nombre maximum de 240 000 actions que la Société s'engage à acquérir de manière irrévocable, les règles de réduction propres à l'offre publique d'achat simplifiée prévues à l'article 233-5 du règlement général de l'AMF seront applicables et il sera procédé, pour chaque actionnaire répondant à l'Offre, à une réduction de sa

demande proportionnellement au nombre d'actions présentées à l'Offre sous réserve des arrondis.

Les actions qui ne seront pas acceptées dans le cadre de l'Offre en raison de ce mécanisme de réduction proportionnelle seront restituées à leurs détenteurs sous réserve des arrondis.

#### *2.1.8. Publication des résultats de l'Offre et règlement-livraison*

L'AMF fera connaître le résultat définitif de l'Offre au plus tard neuf (9) jours de bourse après la clôture de l'Offre et Euronext Paris indiquera dans un avis la date et les modalités de livraison des actions et de règlement des capitaux.

Aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de l'apport des actions à l'Offre jusqu'à la date de règlement-livraison de l'Offre.

A la date de règlement-livraison, la Société créditera Euronext Paris des fonds correspondants au règlement de l'Offre. A cette date, les actions apportées à l'Offre et l'ensemble des droits qui y sont attachés seront transférés à la Société. Euronext Paris effectuera le règlement espèces aux intermédiaires par l'intermédiaire desquels les actions ont été apportées à l'Offre à compter de la date de règlement-livraison.

#### *2.1.9. Calendrier prévisionnel de l'Offre*

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

Un calendrier indicatif est proposé ci-dessous :

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21 juin 2018</b>    | Dépôt de l'Offre et du projet de note d'information de la Société auprès de l'AMF                                                                                                                                                                                                                                |
|                        | Mise à disposition du public et mise en ligne du projet de note d'information sur le site internet de l'AMF et sur le site internet de la Société                                                                                                                                                                |
|                        | Publication d'un communiqué relatif au dépôt du projet de note d'information                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>10 juillet 2018</b> | Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa sur la note d'information                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>12 juillet 2018</b> | Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF et sur le site Internet de la Société (i) de la note d'information de la Société visée par l'AMF et (ii) du document intitulé "Autres Informations" relatif aux caractéristiques juridiques, financières et comptables de la Société |
| <b>13 juillet 2018</b> | Ouverture de l'Offre                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>26 juillet 2018</b> | Clôture de l'Offre                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>30 juillet 2018</b> | Publication par l'AMF et Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Début août 2018</b> | Règlement-livraison des actions apportées à l'Offre                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### *2.1.10. 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 distribuée dans les pays autres que la France.

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

La distribution du présent projet de note d'information et de tout document relatif à l'Offre, ainsi que la participation à l'Offre peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions dans certains pays.

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 légales éventuellement applicables et de s'y conformer. Le non-respect des restrictions légales est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans certaines juridictions. Le présent projet de note d'information ne constitue ni une offre d'achat, ni une sollicitation d'offre de vente de valeurs mobilières dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou sollicitation est illégale. La Société décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions légales applicables.

### **2.2. Régime fiscal de l'Offre**

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les descriptions suivantes résument les conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux actionnaires qui participeront à l'Offre.

L'attention de ceux-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, du régime fiscal applicable en vertu de la législation en vigueur.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient avoir des effets rétroactifs ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ainsi que par d'éventuelles modifications de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires qui participeront à l'Offre. Ceux-ci sont invités à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur Etat de résidence.

De façon générale, en application de l'article 112-6° du Code général des impôts (« **CGI** ») le régime fiscal des plus-values de cession de valeurs mobilières est applicable aux actionnaires personnes physiques et personnes morales de la Société qui participent à l'Offre, qu'ils soient domiciliés en France ou hors de France.

*2.2.1. Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel*

Les personnes physiques qui réaliseraient des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

**Régime de droit commun**

***Impôt sur le revenu des personnes physiques***

En application des dispositions des articles 150-0 A et suivants et de l'article 200 A du Code Général des Impôts (« CGI »), depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les gains nets de cession des valeurs mobilières et droits assimilés réalisés par des personnes physiques sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8%. Les abattements proportionnels pour durée de détention sur les gains nets de cessions de valeurs mobilières et droits assimilés acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ne sont pas applicables.

Toutefois, en application des dispositions du 2 de l'article 200 A du CGI, les gains nets de cession des valeurs mobilières et droits assimilés réalisés par des personnes physiques peuvent, par dérogation à l'application du PFU, et sur option expresse et irrévocable du contribuable, être pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application, s'agissant des actions acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, d'un abattement pour une durée de détention de droit commun prévu à l'article 150-0 D 1 ter du CGI et sous réserve que les conditions de l'abattement renforcé prévu à l'article 150-0 D 1 quater A ne soient pas remplies, égal à :

- (a) 50% de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins deux ans et moins de huit ans, à la date de la cession ;
- (b) 65% de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins huit ans, à la date de la cession.

Sauf exceptions, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions cédées. En tout état de cause, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont exclues du champ d'application des abattements. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU. Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les personnes disposant de moins-values nettes reportables, ayant réalisé des moins-values au cours de l'année de cession de leurs actions dans le cadre de l'Offre, ou réalisant une moins-value lors de la cession des actions dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

L'apport des actions à l'Offre aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison des mêmes actions apportées à l'Offre.

***Prélèvements sociaux***

Les gains nets de cession d'actions sont également soumis (avant application de l'abattement pour durée de détention décrit ci-dessus en cas d'option pour le barème progressif s'agissant des actions acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018) aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% répartis comme

suit :

- La contribution sociale généralisée (« CSG »), au taux de 9,9% ;
- La contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS »), au taux de 0,5% ;
- Le prélèvement social, au taux de 4,5% ;
- La contribution additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3% ; et
- Le prélèvement de solidarité, au taux de 2%.

Ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable soumis au PFU. Pour les gains nets de cession d'actions soumis sur option au barème progressif de l'impôt, la CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable l'année de son paiement.

### ***Contributions exceptionnelles sur les hauts revenus***

L'article 223 sexies du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable concerné excède certaines limites.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% à la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250.000 euros et 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 500.000 euros et 1.000.000 d'euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4% à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 d'euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il est fait mention ci-dessus est défini conformément aux dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, après application éventuelle des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI. Le revenu de référence visé comprend notamment les gains nets de cession des actions réalisés par les contribuables concernés (avant application de l'abattement pour une durée de détention en cas d'option pour le barème progressif).

### **Régime spécifique des actions nominatives détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (« PEA »)**

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

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve 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, y compris du fait d'un retrait partiel intervenant après cinq ans et avant huit ans) ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si un tel retrait 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, ledit gain net demeurant cependant soumis aux prélèvements sociaux décrits ci-avant, à un taux global susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain a été acquis ou constaté.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre du présent projet de note d'information, sont

applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les personnes qui détiennent leurs actions dans le cadre d'un PEA sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

#### *2.2.2. Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun*

Les actionnaires personnes morales visés sont les sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés en France et les personnes morales de droit étranger soumises à l'impôt sur les sociétés en France et dont les actions de la Société sont à l'actif du bilan d'un établissement stable en France.

#### **Régime de droit commun**

Les plus-values et moins-values réalisées à l'occasion de la cession des actions dans le cadre de l'Offre sont comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (actuellement 33,1/3% ou 28% cf. infra). S'y ajoutent le cas échéant, (i) la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI), assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 euros par période de douze mois, (ii) pour les sociétés (x) ayant un chiffre d'affaires supérieur à 1.000.000.000 euros, et (y) clôturant leur exercice au 30 décembre 2018 au plus tard, une contribution exceptionnelle qui serait égale, au maximum, à 15% de l'impôt sur les sociétés, et (iii) pour les sociétés (x) ayant un chiffre d'affaires supérieur à 3.000.000.000 euros, et (y) clôturant leur exercice au 30 décembre 2018 au plus tard, une contribution additionnelle à la contribution exceptionnelle qui serait égale, au maximum à 15% de l'impôt sur les sociétés. Les contributions exceptionnelles ayant la même assiette imposable, les entreprises ayant un chiffre d'affaires supérieur à 3.000.000.000 euros seraient en pratique assujetties à une imposition supplémentaire représentant 30% de leur impôt sur les sociétés. Pour ces dernières, le taux effectif d'impôt sur les sociétés s'élèverait ainsi à 44.43%.

Les moins-values réalisées lors de la cession des actions de la Société dans le cadre de l'Offre viendront en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Il est en outre précisé que l'apport des actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires personnes morales dans le cadre d'opérations antérieures.

Cependant, les sociétés dont le chiffre d'affaires (hors taxes) est inférieur à 7.630.000 euros, et dont le capital social, entièrement libéré, a été détenu de façon continue à hauteur d'au moins 75% pendant l'exercice fiscal en question par des personnes physiques ou par des sociétés remplissant elles-mêmes ces conditions, bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15%, dans la limite d'un bénéfice imposable de 38.120 euros pour une période de douze mois. Ces sociétés sont également exonérées de la contribution additionnelle de 3,3%.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 prévoit que pour les exercices ouverts entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2017 (inclus), le taux de l'impôt sur les sociétés est ramené à 28% pour les sociétés répondant à la définition des petites et moyennes entreprises figurant à l'annexe I du règlement 651/2014 de l'Union Européenne, pour la fraction de leur bénéfice n'excédant pas 75.000 euros, et pour les entreprises satisfaisant aux conditions visées au paragraphe précédent, pour la fraction de leur bénéfice comprise entre 38.120 euros et 75.000 euros.

La loi de finances pour 2018 prévoit que pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux de l'impôt sur les sociétés est de 28% pour toutes les entreprises, mais uniquement à hauteur de la fraction des bénéfices n'excédant pas 500.000 euros et, de 33,1/3% pour les bénéfices excédant ce montant.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur

est applicable.

### **Régime spécial des plus-values à long terme (plus-values de cession des titres de participation)**

Les commentaires ci-dessous concernent les personnes morales pour lesquelles les actions de la Société revêtent le caractère de titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI : (a) les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable, (b) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que (c) les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères (tel que défini aux articles 145 et 216 du CGI) à condition dans ce cas de représenter au moins 5% des droits de vote de la société émettrice, si ces titres sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière.

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a quinquies du CGI, les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession d'actions répondant à la qualification de « titres de participation » et détenues depuis au moins deux ans au jour de la cession seront exonérées d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la réintégration, dans les résultats imposables au taux normal de l'impôt sur les sociétés, d'une quote-part de frais et charges égale à 12% du montant brut des plus-values réalisées.

Les moins-values nettes à long terme ne seront pas déductibles du résultat imposable.

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de s'assurer que les actions qu'elles détiennent constituent des « titres de participation » au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI.

#### *2.2.3. Actionnaires non-résidents fiscaux de France*

Les actionnaires non-résidents fiscaux français sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel afin notamment de prendre en considération le régime d'imposition applicable tant en France que dans leur pays de résidence fiscale.

#### *2.2.4. Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent*

Les porteurs 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 dépassant la simple gestion de portefeuille qui effectuent des opérations sur le marché de manière habituelle ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur cas particulier.

#### *2.2.5. Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières*

Dans la mesure où la capitalisation boursière de la Société n'excédait pas un milliard d'euros au 1<sup>er</sup> décembre 2017, l'acquisition par l'Initiateur des actions de la Société ne sera pas soumise à la taxe sur les transactions financières prévue à l'article 235 ter ZD du CGI ; les actionnaires de la Société ne seront pas soumis à cette taxe à raison de la cession de leurs actions de la Société dans le cadre de l'Offre.

En principe et conformément à l'article 726 du CGI, aucun droit d'enregistrement n'est dû en France à raison de la cession d'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 cette cession ne soit constatée par un acte. Dans ce dernier cas, la cession des actions doit faire l'objet d'un enregistrement dans le mois de sa date et cet enregistrement donne lieu au paiement d'un droit au taux proportionnel de 0,1% assis sur le prix de cession.

En application de l'article 1712 du CGI, les droits d'enregistrement qui seraient dus dans l'hypothèse où la cession serait constatée par un acte seront à la charge du cessionnaire. Cependant, en vertu des articles 1705 et suivants du CGI, toutes les parties à l'acte seront solidairement tenues au paiement des droits vis-à-vis de l'administration fiscale.

## 2.3. Frais et financement de l'Offre

### 2.3.1. Frais liés à l'Offre

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés dans le cadre de l'Offre par la Société, y compris les honoraires et frais de ses conseils et des autorités de marché, est estimé à un montant maximum d'environ 0,2 millions d'euros (hors taxes).

### 2.3.2. Modalités de financement

Dans l'hypothèse où un nombre maximum de 240 000 actions, représentant, à la date du présent projet de note d'information, 10,0% du capital social de la Société, serait effectivement apporté à l'Offre, le coût d'acquisition des actions de la Société s'élèverait à 18,0 millions d'euros. Le coût maximum de l'Offre, incluant les frais visés au paragraphe 2.3.1 et en prenant pour hypothèse un taux de succès de 100% de l'Offre, est ainsi estimé à 18,2 millions d'euros.

Bien que la Société dispose d'une trésorerie disponible permettant de financer l'Offre, cette dernière a eu recours à un emprunt bancaire d'un montant de 18,3 millions d'euros à des fins de bonne gestion financière.

## 2.4. Incidence de l'Offre sur l'actionnariat, les comptes et la capitalisation boursière de la Société

### 2.4.1. Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société

Au 17 mai 2018, le capital de la Société était divisé en 2 401 787 actions représentant 4 098 745 droits de vote théoriques.

Il est rappelé que l'ensemble des 1 694 385 actions détenues par Groupe SFPI sont inscrites au nominatif et détenues depuis plus de 2 ans.

A la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote au 17 mai 2018 était la suivante :

| Au 17/05/2018                  | % du capital   | Nb. Actions      | % droits de vote théoriques | Nb. de droits de vote théoriques |
|--------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Groupe SFPI                    | 70,55%         | 1 694 385        | 82,68%                      | 3 388 770                        |
| International Value Advisers   | 8,14%          | 195 516          | 4,77%                       | 195 516                          |
| Lazard Frères Gestion          | 2,65%          | 63 662           | 1,55%                       | 63 662                           |
| Jousse Morillon Investissement | 2,23%          | 53 523           | 1,31%                       | 53 523                           |
| Dimensional Fund Advisors      | 0,57%          | 13 771           | 0,34%                       | 13 771                           |
| Raymond James Asset Management | 0,58%          | 14 000           | 0,34%                       | 14 000                           |
| Public                         | 15,28%         | 366 930          | 9,02%                       | 369 503                          |
| <b>Total</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>2 401 787</b> | <b>100,00%</b>              | <b>4 098 745</b>                 |

Source : zonebourse.com

Sur la base d'un capital composé de 2 401 787 actions représentant 4 098 745 droits de vote, en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Les tableaux ci-dessous présentent la répartition hypothétique du capital social de la Société (i) en tenant compte des intentions de non-apport exprimées par les actionnaires de la Société et présentées au paragraphe 1.1.3 et (ii) en prenant pour hypothèse que le taux d'apport à l'Offre des autres actionnaires de la Société serait de 100% ou 50% étant précisé que les actions rachetées dans le cadre de l'Offre seront annulées par décision du Conseil d'administration conformément au programme de rachat et à l'autorisation qui lui a été conférée par la quinzième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2018 ou à toute résolution qui viendrait s'y substituer.

#### **Hypothèse d'un taux d'apport à l'Offre de 100%\***

| Actionnariat                   |                |                  |                             |                                  |
|--------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
|                                | % du capital   | Nb. Actions      | % droits de vote théoriques | Nb. de droits de vote théoriques |
| <b>Groupe SFPI</b>             | <b>78,38%</b>  | <b>1 694 385</b> | <b>87,82%</b>               | <b>3 388 770</b>                 |
| International Value Advisers   | 5,98%          | 129 183          | 3,35%                       | 129 183                          |
| Lazard Frères Gestion          | 1,95%          | 42 063           | 1,09%                       | 42 063                           |
| Jousse Morillon Investissement | 1,64%          | 35 364           | 0,92%                       | 35 364                           |
| Dimensional Fund Advisors      | 0,42%          | 9 099            | 0,24%                       | 9 099                            |
| Raymond James Asset Management | 0,43%          | 9 250            | 0,24%                       | 9 250                            |
| Public                         | 11,21%         | 242 442          | 6,35%                       | 245 015                          |
| <b>Total</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>2 161 787</b> | <b>100,00%</b>              | <b>3 858 745</b>                 |

\* En prenant pour hypothèse que les actions rachetées dans le cadre de l'Offre ne portaient pas de droits de vote double.

#### **Hypothèse d'un taux d'apport à l'Offre de 50%\***

| Actionnariat                   |                |                  |                             |                                  |
|--------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
|                                | % du capital   | Nb. Actions      | % droits de vote théoriques | Nb. de droits de vote théoriques |
| <b>Groupe SFPI</b>             | <b>74,26%</b>  | <b>1 694 385</b> | <b>85,17%</b>               | <b>3 388 770</b>                 |
| International Value Advisers   | 7,12%          | 162 350          | 4,08%                       | 162 350                          |
| Lazard Frères Gestion          | 2,32%          | 52 863           | 1,33%                       | 52 863                           |
| Jousse Morillon Investissement | 1,95%          | 44 444           | 1,12%                       | 44 444                           |
| Dimensional Fund Advisors      | 0,50%          | 11 435           | 0,29%                       | 11 435                           |
| Raymond James Asset Management | 0,51%          | 11 625           | 0,29%                       | 11 625                           |
| Public                         | 13,35%         | 304 686          | 7,72%                       | 307 259                          |
| <b>Total</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>2 281 787</b> | <b>100,00%</b>              | <b>3 978 745</b>                 |

\* En prenant pour hypothèse que les actions rachetées dans le cadre de l'Offre ne portaient pas de droits de vote double.

#### **2.4.2. Incidence sur les comptes de la Société**

L'Offre aura pour incidence une diminution de la trésorerie nette de la Société d'un montant maximum de 18,0 millions d'euros, en contrepartie d'une diminution des capitaux propres consolidés, conformément à la comptabilisation des actions auto-détenues en normes IFRS.

#### **2.4.3. Incidence sur la capitalisation boursière de la Société**

Sur la base du cours de clôture de l'action DOM Security au 19 juin 2018 de 59,0 euros, la capitalisation boursière s'élevait à 141,7 millions d'euros, le capital de DOM Security étant représenté par 2 401 787 actions.

A l'issue de l'Offre, dans l'hypothèse où la totalité des 240 000 actions seraient apportées à l'Offre puis annulées, le nombre d'actions composant le capital de DOM Security serait de 2 161 787 et la capitalisation boursière s'élèverait, sur la base du cours de clôture au 19 juin 2018 de 59,0 euros par

Cette offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

action DOM Security, à 127,5 millions d'euros, en supposant que le cours de bourse de la Société ne sera pas impacté positivement par l'Offre à l'issue de sa clôture et de la réduction de capital consécutive.

### 3. ELÉMENTS D'APPRÉCIATION DU PRIX DE L'OFFRE

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre de 75 euros par action DOM Security (le « **Prix de l'Offre** ») ont été établis pour le compte de la Société par Degroof Petercam Finance à partir d'informations publiquement disponibles et d'informations écrites ou orales communiquées par la Société ou au nom de celle-ci. Bien que Degroof Petercam Finance estime ces informations exactes, précises et sincères, ces dernières n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et Degroof Petercam Finance ne donne aucune assurance ou garantie, expresse ou implicite, ni ne saurait accepter aucune responsabilité quant à l'exhaustivité et l'exactitude des informations figurant dans le présent document.

Il est rappelé que le Prix de l'Offre tient compte de la décision du Conseil d'administration de soumettre au vote de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2018, la distribution d'un dividende de 1,75 euros par action DOM Security.

L'appréciation du Prix de l'Offre a été menée à partir d'une approche multicritères reposant sur des méthodes et références d'évaluation usuelles et appropriées à l'opération envisagée.

#### 3.1. Présentation de DOM Security

##### 3.1.1. Présentation des activités de DOM Security

DOM Security (initialement Securidev jusqu'en juin 2015) est spécialisée dans les serrures et système de sécurité à destination de distributeurs professionnels, d'intégrateurs ou dans le cadre de grands projets. Les produits sont essentiellement distribués en Europe mais l'activité tend à se développer à l'export (hors Europe).

DOM Security a été introduite au second marché de la Bourse de Paris en mai 1994 à la suite d'une augmentation de capital portant sur 685.552 actions émises. Les actions DOM Security sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (compartiment C).

La Société compte 1 527 collaborateurs.

DOM Security dispose d'une forte présence à l'international et notamment en Europe avec :

- 11 sites industriels, dont 5 à l'étranger (Allemagne, Slovaquie, Pologne, Hongrie et Espagne) ;
- 6 filiales commerciales : Pays-Bas, Suisse, Angleterre, Italie, Tchéquie, Roumanie ;
- Un réseau de distributeurs et d'agents commerciaux dans les autres pays en Europe et au grand Export.

DOM Security détient des positions clés dans ses trois principaux domaines d'activités :

- Le marché des grands projets : conception, fabrication et commercialisation de systèmes de contrôles d'accès mécaniques et électroniques (sociétés Deny Security et Omnitech Security) ;
- Le marché des industriels intégrateurs : conception, fabrication et commercialisation de serrures pour matériels et équipements (DOM Business Unit Industry) ;
- Le marché des distributeurs professionnels : conception, fabrication et commercialisation de systèmes de verrouillage pour le bâtiment, offrant une large gamme reconnue d'équipements pour la première et la deuxième monte (DOM Business Unit Trade et société Picard Serrures).

La stratégie du Groupe repose sur une croissance organique permise par le développement et

l'optimisation des synergies industrielles, commerciales et techniques entre les filiales du groupe et des acquisitions externes permettant la mise à disposition d'avantages supplémentaires en termes de marchés géographiques, de produits et de technologies.

La Société poursuit des efforts permanents de R&D<sup>1</sup> pour améliorer les produits existants et élargir son offre.

### *3.1.2. Analyse du plan d'affaires 2018-2022 de DOM Security*

Le plan d'affaires « standalone » préparé par le Management de DOM Security sur la période 2018-2022 prévoit une croissance stable du chiffre d'affaires sur l'horizon du plan d'affaires en lien avec la croissance historique.

Cette croissance est portée notamment par l'augmentation des capacités de production aujourd'hui saturées au niveau de Picard comprenant ainsi une nouvelle usine et de nouveaux équipements mis en place dès 2018.

DOM Security anticipe un maintien de sa marge brute sur la période 2018-2022. Le plan d'affaires fait ressortir une légère progression de la marge d'EBITDA, la marge d'EBIT restant stable.

Le Management de DOM Security prévoit une amélioration du BFR sur les deux premières années du Business Plan, liée à une diminution des créances clients et des créances fiscales et sociales en 2018 et 2019.

Le Groupe prévoit des investissements plus importants en 2018 et 2019 afin de soutenir sa croissance via l'ouverture d'une nouvelle usine et l'acquisition de nouveaux équipements.

Les frais de R&D capitalisés devraient rester compris entre 0,5% et 0,6% du chiffre d'affaires de DOM Security.

Le taux d'impôt normatif est de 30% intégrant (i) la prise en compte des implantations géographiques de la Société et (ii) la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés en France devant atteindre 25%.

En conclusion, le plan d'affaires affiche une croissance en ligne avec ses comparables et les sous-jacents de marché avec une hausse de la rentabilité maîtrisée.

### *3.1.3. Hypothèses générales des travaux d'évaluation*

#### **3.1.3.1. Principales sources**

Les principales sources utilisées pour la réalisation des travaux d'évaluation ont été les suivantes :

- Documents de référence et rapports financiers de 2013 à 2017 ;
- Plan d'affaires 2018-2022 établi par le Management de la Société ;
- Sessions de questions / réponses avec les directions générale et financière de la Société.

---

<sup>1</sup> Dans l'ensemble du document, « R&D » signifie « Recherche et Développement »

### **3.1.3.2. Nombre d'actions**

Le nombre d'actions DOM Security utilisé dans le cadre de l'appréciation du Prix de l'Offre correspond aux 2 401 787 actions composant le capital de la Société au 17 mai 2018.

Il n'existe pas, à la date du présent document, d'instruments financiers donnant accès au capital de la Société, le nombre d'actions retenu pour l'analyse étant donc celui précédemment cité.

### **3.1.3.3. Passage de la valeur d'entreprise à la valeur des capitaux propres<sup>2</sup>**

La dette financière nette de DOM Security ressort à (21,0) M€ au 31 décembre 2017 et se décompose comme suit :

- 10,6 M€ d'emprunts auprès des établissements de crédit et d'emprunts et dettes financières divers ;
- 31,6 M€ de disponibilités et de valeurs mobilières de placement.

Par définition, la différence entre la valeur d'entreprise et la valeur des capitaux propres de DOM Security est égale à la dette financière nette au 31 décembre 2017, à laquelle sont :

- Ajoutées les provisions pour retraites et autres provisions, pour un montant cumulé de 28,6 M€ après impôt normatif au 31 décembre 2017 ;
- Ajoutés la valeur des intérêts minoritaires estimée à 0,2 M€, calculée sur la base des capitaux propres comptables au 31 décembre 2017 et d'un Price-to-Book Ratio<sup>3</sup> de 1,5x ;
- Retranchés les titres mis en équivalence d'un montant de 1,2 M€ au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, une distribution de dividendes détaché le 28 mai 2018 au titre de l'exercice 2017 venant diminuer la trésorerie de la société de 4,2 M€ (et donc augmenter la dette nette du même montant) a été retenue.

Après prise en compte de la dette financière nette et de l'ensemble de ces retraitements, le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des capitaux propres de DOM Security s'effectue, dans l'ensemble des travaux d'évaluation, en déduisant un montant total de 10,9 M€ au 31 décembre 2017 (ci-après désigné comme la dette nette retraitée).

## **3.2. Critères d'évaluation écartés et retenus**

### **3.2.1. Critères d'évaluation écartés**

#### **3.2.1.1. Actifs nets comptable et réévalué**

Bien que ce critère ne permette pas d'appréhender la rentabilité de l'exploitation de la Société, il convient de noter que l'actif net comptable (ANC) dilué de DOM Security ressort au 31 décembre 2017 à 39,28€ par action.

Le calcul de l'actif net réévalué (ANR) consiste à corriger l'ANC des plus ou moins-values latentes identifiées à l'actif, au passif ou hors-bilan, et donc à évaluer séparément les actifs et passifs (hors capitaux propres) en tenant compte de l'ensemble des éléments non reflétés par le bilan. Cette méthode, souvent utilisée pour évaluer les sociétés de certains secteurs (holdings, foncières, etc.), est

<sup>2</sup> Pour les besoins de l'appréciation du prix, les données relatives à la dette nette de la Société ont été retenues au 31 décembre 2017.

<sup>3</sup> Price-to-Book ratio = Capitalisation boursière / Capitaux propres comptables

particulièrement adaptée aux entreprises dont les principaux actifs ont une valeur sur un marché indépendamment de leur inclusion dans un processus d'exploitation, ce qui n'est pas le cas de DOM Security.

#### **3.2.1.2. Actualisation des dividendes**

La méthode qui consiste à actualiser les dividendes futurs a été écartée car elle ne permet pas d'appréhender la totalité des flux de trésorerie générés par les activités de DOM Security, à la différence de la méthode DCF qui a, quant à elle, été retenue.

#### **3.2.1.3. Objectifs de cours des analystes**

DOM Security étant suivi par aucun analyste financier, cette méthode n'a pas été retenue.

#### **3.2.1.4. Transactions récentes sur le capital de DOM Security**

La méthode des transactions récentes sur le capital de DOM Security n'a pas été retenue en raison de l'absence d'acquisitions récentes de blocs de taille significative.

### **3.2.2. Critères d'évaluation retenus**

Les méthodes et références suivantes ont été retenues dans le cadre de l'appréciation du Prix de l'Offre :

- Analyse du cours de bourse de DOM Security ;
- Multiples des sociétés cotées comparables à DOM Security ;
- Multiple de transactions comparables à DOM Security (à titre indicatif) ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles de DOM Security.

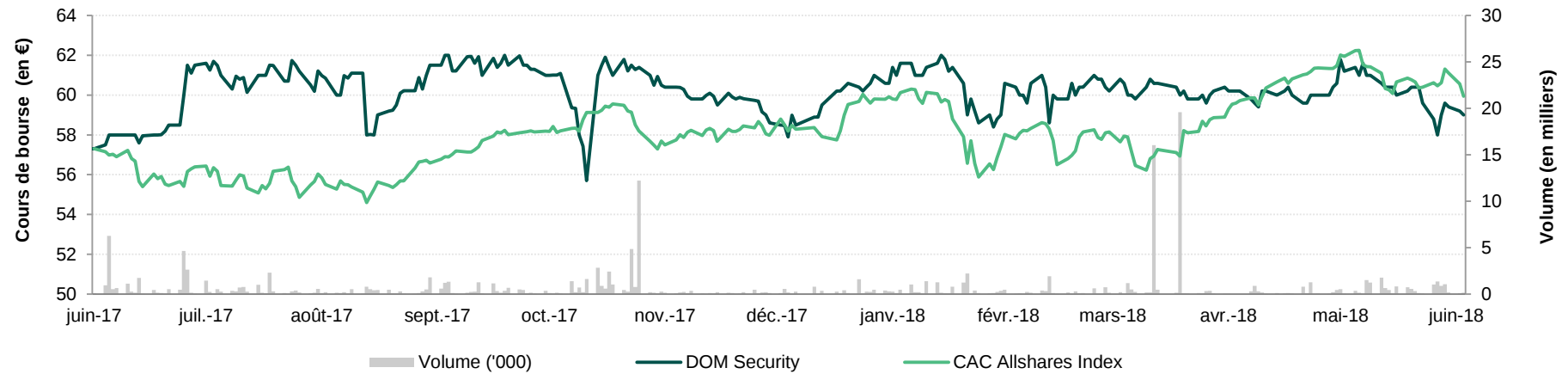
#### **3.2.2.1. Analyse du cours de bourse de DOM Security**

La Société a été introduite sur le Nouveau Marché de la Bourse de Paris en mai 1994. Les actions DOM Security sont aujourd'hui admises sur le marché Euronext Paris (compartiment C).

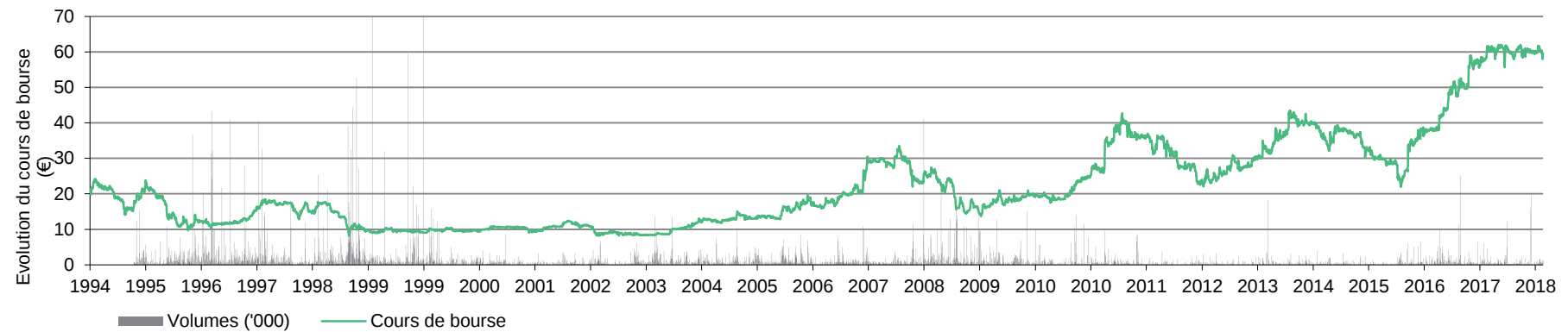
Le cours de bourse de DOM Security pris comme référence est celui du dernier jour de cotation précédant l'annonce de l'Offre, soit le cours de clôture du 19 juin 2018.

Au cours des 250 derniers jours de négociation, les volumes d'actions DOM Security échangés sur le marché Euronext Paris se sont élevés à environ 618 titres en moyenne par séance, avec cependant des écarts quotidiens significatifs. Bien que limitée, la liquidité du titre DOM Security apparaît suffisante pour que soit retenu le critère du cours de bourse : le taux de rotation du flottant du titre ressort à 21,9% sur les 250 derniers jours de négociation.

**Cours de bourse de DOM Security sur les 12 derniers mois :**



**Cours de bourse de DOM Security sur l'introduction en bourse :**



| Au 19/06/2018                          | Spot | 20 jours | 60 jours | 120 jours | 250 jours |
|----------------------------------------|------|----------|----------|-----------|-----------|
| VWAP (en €) <sup>(1)</sup>             | 59,0 | 59,94    | 60,18    | 60,22     | 60,43     |
| + haut (en €)                          |      | 61,60    | 61,80    | 62,00     | 62,00     |
| + bas (en €)                           |      | 58,00    | 58,00    | 58,00     | 55,70     |
| Volume moyen de titres (milliers/jour) |      | 0,65     | 0,95     | 0,67      | 0,62      |
| Volume cumulé de titres (milliers)     |      | 13,04    | 57,15    | 80,13     | 154,61    |
| Rotation du flottant <sup>(2)</sup>    |      | 1,84%    | 8,08%    | 11,33%    | 21,86%    |
| Rotation du capital                    |      | 0,54%    | 2,38%    | 3,34%     | 6,44%     |

(1) Moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours de clôture

(2) Flottant considéré pour les besoins de l'exercice : 29,45% du capital

Source : Capital IQ

Le Prix de l'Offre extériorise une prime de 27,1% par rapport au cours de clôture du 19 juin 2018 et de 24,6% par rapport à la moyenne pondérée des cours par les volumes sur les 60 derniers jours de négociation.

### 3.2.2.2. Multiples de sociétés cotées comparables à DOM Security

Cette méthode consiste à évaluer DOM Security par analogie, à partir de multiples d'évaluation de sociétés comparables cotées, tels qu'ils ressortent d'une part de leurs cours de bourse au 14 juin 2018, et d'autre part des agrégats comptables estimés par le consensus d'analystes financiers Capital IQ.

La pertinence de la méthode est notamment liée à la nécessité de disposer d'un échantillon de sociétés dont l'activité et les conditions d'exploitation sont similaires.

Une analyse approfondie n'a pas permis d'identifier de sociétés cotées directement comparables à DOM Security au regard des critères d'activité, de croissance, de rentabilité, de présence géographique, de place de cotation et de taille.

Un échantillon de cinq sociétés spécialisées dans le matériel de verrouillage et les systèmes d'accès et de sécurité a ainsi été retenu : Assa Abloy, Allegion, G4S, Dormakaba et Gunnebo. Néanmoins, il s'agit de sociétés dont les capitalisations boursières sont significativement supérieures à celle de DOM Security (la plupart étant également supérieures au milliard d'euros) ce qui peut expliquer des multiples sensiblement plus élevés :

- **Assa Abloy** est un groupe suédois comptant parmi les leaders sur les segments du contrôle d'accès, des technologies d'identification, de l'automatisation des portes et de la sécurité des hôtels. Le chiffre d'affaires 2017 est de 76,1 milliards de couronnes suédoises (7,4 milliards d'euros), réparti comme suit : 40% en Amérique du Nord, 38% en Europe, 14% en Asie, 3% en Océanie et 3% en Amérique latine ;
- **Allegion** est une entreprise irlandaise fournissant une vaste gamme de solutions pour les particuliers, les entreprises, les écoles et autres institutions dans le domaine de la sécurité (serrures, ferme-portes, béquilles anti-panique, portes en acier, systèmes de contrôle d'accès). Allegion commercialise des produits dans 130 pays avec un chiffre d'affaires annuel de 2,4 milliards de dollars (2,1 milliards d'euros) en 2017 dont 73% en Amérique, 22% dans la zone EMEA et 5% en Asie-Pacifique ;
- **G4S** est un groupe britannique leader en solutions de sécurité intégrée notamment spécialisé dans la fourniture de services de sécurité et de services connexes. Le chiffre d'affaires 2017 est de 7,8 milliards de livres (8,9 milliards d'euros) se répartit entre la branche « Secure Solutions » (83%) et la branche « Cash Solutions » (17%). G4S possède une clientèle internationale répartie dans 95 pays ;
- **Dormakaba** est un groupe suisse comptant parmi les leaders de solutions d'accès et de

systèmes de contrôle pour les bâtiments. Le chiffre d'affaires 2017 est de 2,5 milliards de francs suisses (2,2 milliards d'euros) se répartissant de la façon suivante : 33% en Amérique, 31% dans la zone EMEA (hors Suisse et Allemagne), 17% en Asie-Pacifique, 13% en Allemagne et 7% en Suisse ;

- **Gunnebo** est un groupe suédois spécialisé dans la fourniture d'équipements et de systèmes de sécurité. La société conçoit et fabrique les équipements tout en assurant leur installation et leur maintenance. Le chiffre d'affaires 2017 est de 5,9 milliards de couronnes suédoises (0,6 milliards d'euros) réparti de la façon suivante : 33% pour l'activité « Safe & Vaults », 23% pour l'activité Entrance Security, 19% pour l'activité « Cash Management » et 7% pour les autres activités du groupe.

Dans le cadre de la présente évaluation, seul le multiple  $VE^4/EBIT$  a été retenu. Ont en revanche été écartés :

- Le multiple  $VE/CA^5$ , qui ne prend pas en compte la différence entre la structure de coûts de DOM Security et celle des comparables ;
- Le multiple  $VE/EBITDA^6$  lequel, étant donné le secteur d'activités de DOM Security et des comparables, est particulièrement sensible aux politiques d'investissement et d'amortissements ;
- Le  $PER^7$  qui, en fonction des structures financières des comparables d'une part et de DOM Security d'autre part, peut biaiser l'évaluation.

L'échantillon ci-dessus est composé de sociétés dont les profils de croissance sont cohérents aux yeux du marché, à celui de DOM Security :

- Croissance médiane du chiffre d'affaires 2018-2019 de 4,8% pour les comparables ;
- Croissance médiane de l'EBITDA 2018-2019 de 8,7% pour les comparables ;
- Croissance médiane de l'EBIT 2018-2019 de 9,2% pour les comparables.

---

<sup>4</sup> Valeur d'entreprise

<sup>5</sup> Chiffre d'affaires

<sup>6</sup> Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization, soit le résultat d'exploitation

<sup>7</sup> Price Earnings Ratio, soit le rapport entre la capitalisation boursière et le résultat net part du Groupe

## Multiples des sociétés comparables à DOM Security

| En M€      |                      |               |            | Croissance<br>CA | Croissance<br>EBITDA | Croissance<br>EBIT | Marge<br>méd.<br>EBITDA | Marge<br>méd. EBIT | VE / CA |      | VE / EBITDA |       | VE / EBIT |       |
|------------|----------------------|---------------|------------|------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|---------|------|-------------|-------|-----------|-------|
| Société    | Place de<br>cotation | Capi.<br>(M€) | VE<br>(M€) | 18-19            | 18-19                | 18-19              | 18-19                   | 18-19              | 2018    | 2019 | 2018        | 2019  | 2018      | 2019  |
| Assa Abloy | Suède                | 20 977        | 23 398     | +5,2%            | +9,2%                | +9,2%              | 18,5%                   | 16,3%              | 2,9x    | 2,8x | 16,0x       | 14,7x | 18,1x     | 16,6x |
| Allegion   | Etats-Unis           | 6 668         | 7 854      | +5,5%            | +8,7%                | +9,3%              | 24,0%                   | 21,4%              | 3,4x    | 3,2x | 14,4x       | 13,2x | 16,2x     | 14,8x |
| G4S        | Royaume-Uni          | 4 955         | 7 025      | +4,8%            | +5,7%                | +6,8%              | 8,5%                    | 6,6%               | 0,8x    | 0,8x | 9,6x        | 9,1x  | 12,4x     | 11,6x |
| Dormakaba  | Suisse               | 2 656         | 3 283      | +4,8%            | +11,7%               | +12,9%             | 17,3%                   | 14,9%              | 1,3x    | 1,2x | 7,7x        | 6,9x  | 8,9x      | 7,9x  |
| Gunnebo    | Suède                | 219           | 361        | +0,0%            | +3,7%                | +3,8%              | 7,0%                    | 6,2%               | 0,6x    | 0,6x | 8,7x        | 8,4x  | 9,8x      | 9,4x  |
| Médiane    |                      |               |            | +4,8%            | +8,7%                | +9,2%              | 17,3%                   | 14,9%              | 1,3x    | 1,2x | 9,6x        | 9,1x  | 12,4x     | 11,6x |

Sources : Capital IQ, notes d'analystes, sociétés

Notes : (1) Capitalisation boursière au 14 juin 2018

(2) Valeur d'entreprise calculée sur la base d'une dette nette au 31/12/2017 retraitée de manière homogène à celle de DOM Security

Les données ont été recalendariées au 31/12

L'application des multiples médians VE/EBIT 2018 et 2019 des comparables boursiers retenus respectivement aux EBIT 2018 et 2019 de DOM Security, issus du plan d'affaires réalisé par le management de la Société, extériorise une valeur par action comprise entre 75,94€ et 77,68€, soit une décote induite par le Prix de l'Offre comprise entre 1,2% et 3,4%.

### 3.2.2.3. Multiples de transactions comparables à DOM Security (à titre indicatif)

Cette méthode consiste à évaluer la Société par analogie, à partir de multiples d'évaluation ressortant, d'une part, des prix de transactions récentes sur des sociétés appartenant aux secteurs d'activité de DOM Security et, d'autre part, de leurs derniers agrégats comptables publiés lors de ces transactions.

La difficulté de cette méthode réside généralement dans le choix des transactions retenues comme base de référence :

- Le prix payé lors d'une acquisition peut refléter un intérêt stratégique spécifique à un acquéreur ou inclure une prime reflétant la présence de synergies industrielles qui varient d'une opération à une autre ;
- Cette méthodologie dépend fortement de la qualité et de la fiabilité de l'information disponible pour les transactions retenues dans l'échantillon (variant en fonction du statut des sociétés rachetées – cotées, privées, filiales d'un groupe – et du niveau de confidentialité de la transaction) ;
- Cette méthodologie suppose que les cibles des transactions retenues dans l'échantillon soient comparables à la société évaluée (par l'activité, la croissance, la rentabilité, la présence géographique, la taille, etc.).

Or, aucune société de l'échantillon ne présente un profil comparable à la Société en matière de taille, nature d'activité ou positionnement géographique. Ainsi, cette méthode n'a été retenue qu'à titre indicatif.

Les transactions suivantes ont été retenues comme les plus similaires aux fins de l'analyse comparative :

- **Iseo Serrature** est une société familiale italienne, présente dans le domaine de la sécurité pour le secteur résidentiel individuel et collectif ainsi que pour les immeubles commerciaux. En mars 2018, la famille Facchinetti a annoncé son intention de racheter les 40% détenus par le groupe allemand Dorma depuis 2014<sup>8</sup> ;
- **Hafslund** est l'un des principaux producteurs d'énergie de la région nordique, coté à la bourse d'Oslo jusqu'à son acquisition en avril 2017 par la ville d'Oslo et Fortum. Depuis 2001, le groupe est également présent dans le secteur de la sécurité suite à l'acquisition de plusieurs sociétés spécialisées dans le domaine des alarmes et des systèmes de sécurité ;
- **Flexim Security** est un groupe finlandais qui conçoit et distribue des serrures et de systèmes de sécurité (systèmes de contrôle d'accès, contrôle de présence, alarmes anti-intrusion, etc.). En juin 2015, le groupe a été acquis par le groupe suédois Assa Abloy, spécialiste des serrures, des cylindres, des produits électromécaniques, des portes et équipements de sécurité, coté à la bourse de Stockholm ;
- **Dorma** est un groupe allemand spécialisé dans les systèmes d'ouverture et de fermeture

---

<sup>8</sup> Etant donné la divergence du multiple extériorisé par l'opération d'acquisition par Dorma en 2014 avec le reste de l'échantillon, celle-ci a été écartée du calcul de la moyenne et la médiane des multiples VE/EBIT

(portes, ferrures, poignées) et les systèmes de sécurisation (contrôle d'accès, etc.). En avril 2015, le groupe a fusionné avec le groupe suisse Kaba, leader des systèmes de contrôle d'accès, de verrouillage et de collecte de données, pour former le groupe Dormakaba ;

- **Allegion** est une entreprise américaine basée à Dublin et cotée au NYSE spécialisée dans la serrurerie et les produits de sécurité. Elle est issue en 2013 du spin-off de Ingersoll Rand, groupe industriel diversifié coté au NYSE.

Le tableau ci-après résume les transactions analysées et les multiples correspondants :

|                                               |                 |           |                                                                                                                                             |                    |         | VE   |        |       |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|------|--------|-------|
| Date                                          | Cible           | Pays      | Description d'activité                                                                                                                      | Acquéreur          | VE (M€) | CA   | EBITDA | EBIT  |
| mars-18                                       | Iseo Serrature  | Italie    | Fabricant d'appareils de sécurité pour le secteur résidentiel et immeubles commerciaux                                                      | Facchinetti Family | 50      | 0,4x | 2,9x   | 5,1x  |
| avr.-17                                       | Hafslund ASA    | Norvège   | Fournisseur de dispositifs de sécurité pour les particuliers et les entreprises                                                             | Ville d'Oslo       | 3 171   | 2,1x | 9,2x   | 13,1x |
| juin-15                                       | Flexim Security | Finlande  | Fabricant et fournisseur de serrures et de systèmes de sécurité (systèmes de contrôle d'accès, alarmes anti-intrusion, etc.)                | Assa Abloy         | 35      | 1,0x | --     | 18,7x |
| avr.-15                                       | Dorma           | Allemagne | Fabricant de systèmes d'ouverture et de fermeture (portes, ferrures, poignées) et de systèmes de sécurisation (contrôle d'accès, etc.)      | Kaba               | 1 164   | 1,2x | 9,7x   | 13,0x |
| déc.-12                                       | Allegion        | Irlande   | Fabricant et fournisseur de produits et de systèmes de sécurité (fermeture de portes automatiques, moniteurs de sortie et contrôle d'accès) | N/A                | 3 257   | 1,6x | 8,2x   | 9,1x  |
| nov.-14                                       | Iseo Serrature  | Italie    | Fabricant de serrures, systèmes de fermeture et systèmes de sécurité                                                                        | Dorma              | 112     | 1,7x | 17,5x  | 38,8x |
| Médiane - hors Iseo Serrature (novembre 2014) |                 |           |                                                                                                                                             |                    |         | 1,2x | 8,7x   | 13,0x |
| Moyenne - hors Iseo Serrature (novembre 2014) |                 |           |                                                                                                                                             |                    |         | 1,2x | 7,5x   | 11,8x |

La moyenne et la médiane des multiples VE/EBIT des transactions retenues ont été appliquées à l'EBIT 2017 de DOM Security, issus du plan d'affaires réalisé par le Management de la Société aux fins du calcul de sa valeur d'entreprise.

A titre indicatif, l'évaluation des multiples de transaction conduit à une valeur par action comprise entre 77,96€ et 86,54€, soit une décote induite par le Prix de l'Offre comprise entre 3,8% et 13,3%.

#### 3.2.2.4. Actualisation des flux de trésorerie disponibles de DOM Security

Cette méthode, dite intrinsèque, consiste à actualiser et sommer les flux de trésorerie disponibles susceptibles d'être générés à l'avenir par la Société.

Le plan d'affaires 2018-2022 utilisé repose sur les prévisions du Management de DOM Security, tandis que le flux normatif a été établi par Degroof Petercam Finance.

Le taux de croissance à l'infini retenu est de 1,5% en valeur centrale, en ligne avec la croissance attendue en moyenne à long terme sur les zones géographiques concernées.

L'actualisation des flux de trésorerie disponibles consolidés de DOM Security est effectuée au Coût des Capitaux Propres, qui tient compte de la rémunération attendue par les actionnaires de la Société.

Compte tenu de la situation historique de trésorerie nette de la Société, il a été considéré que le Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC) correspondait uniquement à un Coût des Capitaux Propres :

- Taux sans risque de 0,88% correspondant au taux au 12 juin 2018 des obligations d'Etat à 10 ans (OAT) ;
- Le bêta retenu est de 0,54 (Unlevered beta corrected for cash) et correspond au bêta moyen de l'échantillon des comparables boursiers. Le bêta des capitaux propres ressort à l'identique compte tenu de l'absence de prise en compte d'un levier cible ;

- Prime de risque de marché de 8,4% correspondant à la prime de risque pays de la France (source : Bloomberg) ;
- Prime spécifique de 2,54% au regard de la taille de la Société (Duff & Phelps, Valuation Handbook, 2016).

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Taux sans risque                 | 0,88%       |
| Bêta des capitaux propres        | 0,54        |
| Prime de risque de marché        | 8,4%        |
| Prime spécifique                 | 2,54%       |
| <b>Coût des capitaux propres</b> | <b>8,0%</b> |

Le coût moyen pondéré du capital de DOM Security ressort ainsi à 8,0%.

Après actualisation des flux de trésorerie disponibles du plan d'affaires 2018-2022 et du flux de trésorerie normatif croissant à l'infini de 1,5% par an<sup>9</sup>, la valeur d'entreprise de DOM Security ressort à 181,5 M€, soit une valeur des capitaux propres de 170,6 M€ ou 71,0 € par action.

La prime induite par le Prix de l'Offre par rapport à la valeur centrale obtenue par la méthode DCF s'établit par conséquent à 5,6%.

|                 |       | Coût des Capitaux Propres |      |      |      |      |
|-----------------|-------|---------------------------|------|------|------|------|
|                 |       | 7,5%                      | 7,8% | 8,0% | 8,3% | 8,5% |
| Croissance à LT | 1,00% | 71,7                      | 68,9 | 66,3 | 63,9 | 61,6 |
|                 | 1,25% | 74,4                      | 71,4 | 68,6 | 66,0 | 63,6 |
|                 | 1,50% | 77,3                      | 74,0 | 71,0 | 68,2 | 65,7 |
|                 | 1,75% | 80,4                      | 76,9 | 73,7 | 70,7 | 67,9 |
|                 | 2,00% | 83,9                      | 80,0 | 76,5 | 73,3 | 70,3 |

En introduisant une sensibilité de +/- 0,25% sur le Coût des Capitaux Propres ou sur le taux de croissance à l'infini retenu, la valeur par action DOM Security s'établit dans une fourchette de 68,2€ à 74,0€, soit respectivement une prime de 9,9% et de 1,3% induites par le Prix de l'Offre.

<sup>9</sup> Formule dite de « Gordon-Shapiro »

### 3.3. Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre

|                                                   | Valeur par action<br>DOM Security | Prime / (Décote) induite<br>par le prix de l'Offre |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Approche boursière</b>                         |                                   |                                                    |
| <b>Données de marché</b>                          |                                   |                                                    |
| Cours au 19/06/2018                               | 59,00                             | 27,1%                                              |
| <b>Cours moyens pondérés par les volumes</b>      |                                   |                                                    |
| Moyenne 1 mois                                    | 59,94                             | 25,1%                                              |
| Moyenne 3 mois                                    | 60,18                             | 24,6%                                              |
| Moyenne 6 mois                                    | 60,22                             | 24,5%                                              |
| Moyenne 12 mois                                   | 60,43                             | 24,1%                                              |
| <b>Approche analogique</b>                        |                                   |                                                    |
| <b>Comparables boursiers</b>                      |                                   |                                                    |
| EBIT 2018 – Médiane                               | 77,68                             | (3,4%)                                             |
| EBIT 2019 – Médiane                               | 75,94                             | (1,2%)                                             |
| <b>Comparables de transactions</b>                |                                   |                                                    |
| EBIT 2017 – Médiane                               | 86,54                             | (13,3%)                                            |
| EBIT 2017 – Moyenne                               | 77,96                             | (3,8%)                                             |
| <b>Approche intrinsèque</b>                       |                                   |                                                    |
| <b>Actualisation des flux de trésorerie</b>       |                                   |                                                    |
| Borne basse (Coût des Capitaux Propres : - 0,25%) | 68,24                             | 9,9%                                               |
| Valeur centrale                                   | 71,03                             | 5,6%                                               |
| Borne haute (Coût des Capitaux Propres : + 0,25%) | 74,05                             | 1,3%                                               |
| <b>Actif net comptable</b>                        |                                   |                                                    |
| ANC au 31 décembre 2017                           | 39,28                             | 90,9%                                              |

#### **4. RAPPORT DE L'EXPERT INDÉPENDANT**

Le cabinet Farthouat Finance, représenté par Mme Marie-Ange Farthouat, a été désigné en qualité d'expert indépendant par le conseil d'administration lors de sa séance du 17 mai 2018, en application des articles 261-1 I 3° du règlement général de l'AMF, afin de se prononcer sur le caractère équitable du prix et des conditions de l'Offre.

Le rapport de l'expert indépendant, établi le 20 juin 2018, est reproduit in extenso ci-après.

RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT-FARTHOUAT FINANCE-DANS LE  
CADRE DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE INITIEE SUR LES  
ACTIONS DE DOM SECURITY.

JUIN 2018

Dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée initiée sur les 240 000 actions DOM SECURITY représentant environ 10% de son capital, Farthouat Finance a été désigné comme expert indépendant au titre de l'article 261-1-I-3<sup>10</sup> du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers afin de se prononcer sur le caractère équitable du prix offert de 75€ par action DOM SECURITY.

## I-PRESENTATION DE DOM SECURITY ET CONTEXTE DE LA MISSION

### Présentation de DOM SECURITY

DOM SECURITY est un groupe industriel européen indépendant spécialisé dans les serrures et systèmes de sécurité. Le Groupe conçoit et fabrique des systèmes de contrôle d'accès mécaniques et électroniques, des serrures pour matériels et équipements et des serrures pour le bâtiment.

Il réunit plusieurs marques/sociétés en Europe, issues des acquisitions réalisées, dédiées à trois grands marchés. Depuis 2015, les marques nationales sont regroupées sous le préfixe DOM :

- le marché des grands projets avec conception, fabrication et commercialisation de systèmes de contrôles d'accès mécaniques et électroniques (sociétés DENY SECURITY et OMNITECH SECURITY)
- le marché des industriels intégrateurs avec conception, fabrication et commercialisation de serrures pour matériels et équipements (sociétés regroupées au sein de DOM Business Unit Industry)
- le marché des distributeurs professionnels avec conception, fabrication et commercialisation de systèmes de verrouillage pour le bâtiment, offrant une large gamme reconnue d'équipements pour la première et la deuxième monte (segment adressé via DOM Business Unit Trade et la société PICARD SERRURES)

Sa présence est forte en Europe avec :

- 11 sites industriels, dont 5 à l'étranger (Allemagne, Slovaquie, Pologne, Hongrie et Espagne)
- 6 filiales commerciales : Pays-Bas, Suisse, Angleterre, Italie, Tchéquie, Roumanie
- un réseau de distributeurs et d'agents commerciaux dans les autres pays en Europe et au grand Export.
- DOM Security emploie 1 527 personnes en moyenne en équivalent temps plein.

|                                      | Europe Ouest |              |              | Europe Nord  |              |              | Europe Sud   |              |              | Europe Centrale |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
|                                      | 2015         | 2 016        | 2 017        | 2 015        | 2 016        | 2 017        | 2 015        | 2 016        | 2 017        | 2 015           | 2 016        | 2 017        |
| CA                                   | 74 241       | 71 810       | 77 478       | 64 662       | 67 142       | 66 184       | 24 621       | 32 218       | 32 977       | 12 676          | 13 399       | 14 066       |
| Marge                                | 48 429       | 47 158       | 49 685       | 48 209       | 50 537       | 49 544       | 13 254       | 17 987       | 18 406       | 6 221           | 6 953        | 7 365        |
| % CA                                 | 65,2%        | 65,7%        | 64,1%        | 74,6%        | 75,3%        | 74,9%        | 53,8%        | 55,8%        | 55,8%        | 49,1%           | 51,9%        | 52,4%        |
| <b>Résultat opérationnel courant</b> | <b>7029</b>  | <b>8 093</b> | <b>8 817</b> | <b>4 605</b> | <b>6 062</b> | <b>4 121</b> | <b>1 370</b> | <b>1 315</b> | <b>1 846</b> | <b>240</b>      | <b>1 517</b> | <b>1 079</b> |
| <b>% CA</b>                          | <b>9%</b>    | <b>11%</b>   | <b>11%</b>   | <b>7%</b>    | <b>9%</b>    | <b>6%</b>    | <b>6%</b>    | <b>4%</b>    | <b>6%</b>    | <b>2%</b>       | <b>11%</b>   | <b>8%</b>    |
| Résultat opérationnel                | 5467         | 7 873        | 8 989        | 3 984        | 5 434        | 4 121        | 1 362        | 1 065        | 1 621        | 269             | 1 517        | 1 326        |
| Résultat financier                   | -108         | 114          | -17          | -109         | -94          | -260         | -34          | -23          | -46          | -44             | -48          | 38           |
| Impôt                                | -2848        | -2 879       | -2 954       | 1 176        | -1 426       | -1 422       | -407         | -329         | -63          | -132            | -248         | -174         |
| Résultat net                         | 2531         | 5 108        | 6 048        | 2 699        | 3 914        | 2 439        | 934          | 614          | 1 527        | 103             | 1 234        | 1 203        |

Au 31 décembre 2017, DOM SECURITY a réalisé un chiffre d'affaires de 174M€ avec une marge brute en léger recul à 71% malgré la hausse des matières premières. La trésorerie nette atteint 21M€. Le groupe

<sup>10</sup> Article 261-1-I-3 : « La société visée par une offre publique d'acquisition désigne un expert indépendant... lorsque l'actionnaire qui la contrôle au sens de l'article L233-3 du code de commerce n'apporte pas ses titres à une offre publique de rachat lancée par la société sur ses propres titres ».

emploi 1579 collaborateurs.

Le chiffre d'affaires est réalisé principalement en Europe de l'Ouest et du Nord qui représentent chacune un peu moins de 40%, l'Europe du Sud étant à un peu plus de 13%.

DOM SECURITY est détenu à 69% par le groupe SFPI.

Groupe SFPI a été créé en France en 1985 de la volonté d'entrepreneurs de reprendre et développer des entreprises industrielles.

En 2017, Groupe SFPI a réalisé 504,5 millions d'euros de chiffre d'affaires dans le secteur de l'industrie de la protection. 38 % de ce CA est réalisé à l'international.

SFPI Group compte 3 820 collaborateurs, dont 40 % à l'international.

#### Structure du compte de résultat de DOM SECURITY

|                                               | 2015         | 2016         | 2017         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Chiffre d'affaires                            | 163 232      | 170 256      | 174 436      |
| Production stockée                            | -608         | 1 138        | 2 010        |
| Achats consommés (yc sous-traitance)          | -47 158      | -49 619      | -52 569      |
| Marge Brute                                   | 115 466      | 121 775      | 123 877      |
| <b>% du CA</b>                                | <b>70,7%</b> | <b>71,5%</b> | <b>71,0%</b> |
| Autres produits d'exploitation et subventions | 710          | 1 461        | 1 143        |
| Dotations nettes aux provisions               | 141          | -244         | -1 476       |
| Charges externes                              | -30 075      | -31 285      | -30 762      |
| Impôts et taxes                               | -1 288       | -1 214       | -1 175       |
| Frais de Personnel                            | -65 145      | -65 758      | -68 275      |
| Dotations aux amortissements                  | -5 919       | -6 568       | -6 265       |
| Autres charges                                | -1 346       | -1 534       | -1 116       |
| Résultat opérationnel courant                 | 12 544       | 16 633       | 15 951       |
| <b>% du CA</b>                                | <b>8%</b>    | <b>10%</b>   | <b>9%</b>    |
| Coût des restructurations                     | -2 194       | -643         |              |
| Pertes de valeurs et dépréciation du goodwill | -114         | -455         | 194          |
| Résultat opérationnel                         | 10 236       | 15 535       | 16 145       |
| <b>% du CA</b>                                | <b>6%</b>    | <b>9%</b>    | <b>9%</b>    |
| Résultat Financier                            | -178         | -34          | -243         |
| Résultat avant impôt                          | 10 058       | 15 501       | 15 902       |
| IS                                            | -3 366       | -4 399       | -4 961       |
| Sociétés Mises en Equivalence                 | 45           | -84          | 59           |
| Résultat net                                  | 6 737        | 11 018       | 11 000       |
| <b>% du CA</b>                                | <b>4,1%</b>  | <b>6,5%</b>  | <b>6,3%</b>  |
| Part minoritaires                             | 137          | 15           | 12           |
| Part groupe                                   | 6 600        | 11 003       | 10 988       |

Les principales caractéristiques de DOM SECURITY qu'il faut souligner pour l'analyse des flux générés par l'activité sont :

-la sensibilité à la conjoncture du secteur immobilier professionnel. Si on reprend les chiffres historiques

sur longue période, on perçoit nettement l'impact de la crise de 2008 et de l'atonie du secteur du Bâtiment en France jusqu'au milieu des années 2010,

-un impact conjoncturel atténué grâce à une certaine diversification géographique et à une base de produits installée qui induit une certaine récurrence de l'activité (poids du marché de la rénovation),

-une croissance tirée par les nouveaux produits liés à la sécurité associant des éléments électroniques aux serrures mécaniques,

-une structure de résultat caractérisée par des charges fixes significatives,

Evolution récente : un exercice 2017 qui marque un palier après la forte progression des résultats en 2016 et un premier trimestre 2018 en croissance

L'évolution par secteur géographique est marquée en 2017 par :

-la progression de l'activité en Europe de l'Ouest et un investissement significatif dans le nouveau bâtiment de la filiale anglaise,

-un recul de l'activité et des résultats en Europe du Nord avec un premier semestre faible en Allemagne, la réorganisation du management du secteur, un second semestre stable par rapport à l'exercice précédent et le lancement d'une nouvelle gamme de serrures Twinstar,

-une stabilité du chiffre d'affaires généré par l'Europe du Sud avec une amélioration de la marge opérationnelle,

-une légère croissance en Europe Centrale et une hausse de la masse salariale avec une usine hongroise dont 35% des débouchés est assuré par les achats intra-groupe de DOM SECURITY.

En consolidé, l'exercice 2017 est finalement caractérisé par une légère hausse des ventes et une stabilité des résultats dans un contexte de hausse des matières premières et de progression de la masse salariale avec un effectif moyen 1527 personnes contre 1518 en 2016.

#### Structure Financière

| Bilan consolidé (en K€)                       | 31/12/2015    | 31/12/2016    | 31/12/2017    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Immobilisations                               | 63 961        | 62 760        | 65 643        |
| Participations entreprises associées          | 1 167         | 1 101         | 1 161         |
| Autres actifs financiers non courants         | 1 680         | 1 680         | 1 813         |
| Impôts différés actifs                        | 11 315        | 10 544        | 10 945        |
| Total actifs non courants                     | 78 123        | 76 085        | 79 562        |
| Stocks et encours                             | 34 232        | 35 668        | 37 627        |
| Créances clients                              | 30 148        | 27 702        | 29 226        |
| Autres actifs financiers courants             | 9 869         | 7 274         | 8 655         |
| <b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b> | <b>25 842</b> | <b>31 889</b> | <b>31 627</b> |
| Total actifs courants                         | 100 091       | 102 533       | 107 135       |
| Total actif                                   | 178 214       | 178 618       | 186 697       |

|                                  |                |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Capitaux propres part groupe     | 81 450         | 89 112         | 94 340         |
| Intérêts minoritaires            | 839            | 383            | 129            |
| <b>Capitaux propres</b>          | <b>82 289</b>  | <b>89 495</b>  | <b>94 469</b>  |
| Provisions non courantes         | 38 630         | 38 891         | 41 621         |
| Dettes financières à long terme  | 8 785          | 6 831          | 7 639          |
| Impôts différés passifs          | 1 939          | 1 803          | 1 694          |
| Total passifs non courants       | 49 354         | 47 525         | 50 954         |
| Provisions courantes             | 3 719          | 2 882          | 2 322          |
| Dettes financières à court terme | 3 313          | 2 375          | 2 975          |
| Dettes fournisseurs              | 15 625         | 14 333         | 14 326         |
| Passif d'impôts exigibles        | 2 644          | 1 452          | 375            |
| Autres passifs courants          | 21 270         | 20 556         | 21 276         |
| Total passifs courants           | 46 571         | 41 598         | 41 274         |
| <b>Total passif</b>              | <b>178 214</b> | <b>178 618</b> | <b>186 697</b> |

La structure financière de DOM SECURITY fait ressortir une trésorerie nette de 21M€ stable par rapport à l'exercice précédent et des capitaux propres-part du groupe de 94M€.

On notera l'importance des provisions non courantes qui représentent 41,6M€ au 31/12/2017 et qui correspondent à des provisions pour retraites couvrant notamment les obligations du groupe vis-à-vis de ses salariés allemands.

La capacité d'autofinancement de l'exercice a servi à couvrir la hausse du BFR générée par la bonne activité du second semestre, à payer l'IS, à financer les investissements industriels (8,8M€) et à payer les dividendes (4,2M€).

#### Contexte de la mission

Afin de simplifier les structures du groupe et mettre fin à la double cotation de DOM SECURITY et de Groupe SFPI, un projet de fusion absorption de DOM SECURITY par Groupe SFPI pourrait être mis en œuvre.

Une partie de la trésorerie de DOM SECURITY est utilisée au préalable pour offrir une liquidité partielle aux actionnaires minoritaires via une OPAS portant sur 10% de son capital, soit environ 1/3 de son flottant.

Comme indiqué plus haut, l'article 261-1-I-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers stipule que : « *la société visée par une offre publique d'acquisition désigne un expert indépendant...lorsque l'actionnaire qui la contrôle au sens de l'article L233-3 du code de commerce n'apporte pas ses titres à une offre publique de rachat lancée par la société sur ses propres titres* ».

Notre nomination vise ainsi à s'assurer que les conditions financières de la présente Offre Publique d'Achat Simplifiée qui permet un renforcement de l'actionnaire majoritaire sont équitables pour les actionnaires minoritaires et que ses conséquences ne sont pas de nature à remettre en cause les équilibres financiers de DOM SECURITY.

## II-PRESENTATION DE FARTHOUAT FINANCE ET DECLARATION D'INDEPENDANCE

Farthouat Finance, qui a été créée en 2008, intervient sur des missions d'évaluation, d'expertise et d'analyse financière indépendante. Détenue par son management, Farthouat Finance a un positionnement lui permettant d'éviter les conflits d'intérêts. Farthouat Finance dispose des moyens nécessaires à l'exécution de ses missions, notamment des bases de données permettant la mise en œuvre d'une évaluation multicritères. Les missions d'expertise et d'évaluation sont menées par Marie-Ange Farthouat, qui a plus de 20 ans d'expérience en analyse financière et évaluation et qui a réalisé plus de 70 opérations similaires depuis 1995, date des premiers retraits obligatoires. Marie-Ange Farthouat est membre de la Sfaf et de la Sfev et inscrite comme expert judiciaire près la Cour d'Appel de Paris.

Membre fondateur de l'APEI, Marie-Ange Farthouat et Farthouat Finance ne font partie aujourd'hui d'aucune association reconnue par l'AMF au titre de son règlement général. Les procédures mises en place garantissent la qualité des travaux menés, le respect des critères applicables aux missions d'expertise indépendante soumises à l'AMF ainsi que l'attention particulière accordée aux conflits d'intérêts potentiels.

Au cours des 18 derniers mois, Farthouat Finance a réalisé 6 expertises indépendantes :

| Société visée   | Initiateur       | Date    | Type d'Offre | Etablissement Présentateur/Evaluateur |
|-----------------|------------------|---------|--------------|---------------------------------------|
| A2micile Europe | VLC Holding      | déc-16  | OPAS         | SwissLife Banque Privée               |
| Duc             | Plukkon          | mars-17 | OPAS-RO      | SwissLife Banque Privée               |
| Cegid           | Claudius France  | juin-17 | OPAS-RO      | Natixis                               |
| Traqueur        | Coyote           | nov-17  | OPA          | Alantra                               |
| Hubwoo          | Perfect Commerce | janv-18 | OPAS         | Banque Delubac                        |
| Vexim           | Stryker          | mars-18 | OPR-RO       | BNP Paribas                           |

Avec DOM SECURITY et ses actionnaires : Farthouat Finance et ses associés n'ont jamais été mandatés par la société ou ses actionnaires pour réaliser une mission d'expertise, d'évaluation ou de conseil. Farthouat Finance est en mesure d'attester de l'absence de tout lien, passé, présent ou futur connu d'elle, avec les personnes et sociétés concernées par le projet d'Offre et leurs conseils, susceptible d'affecter son indépendance et l'objectivité de son jugement dans le cadre de la présente opération. Cette déclaration est également valable pour l'équipe ayant participé à la mission et pour Olivier Marrot, professionnel qualifié ayant réalisé le contrôle qualité de la mission.

## III-DILIGENCES EFFECTUEES, PRINCIPAUX DOCUMENTS ANALYSES ET REMUNERATION DE L'EXPERT

La présente mission a été menée par Marie-Ange Farthouat, associée, et s'est déroulée entre le 17 mai 2018, date du Conseil d'Administration ayant décidé de notre nomination, et le 20 juin 2018, date du Conseil d'Administration de DOM SECURITY qui s'est prononcé sur l'opération.

Le contrôle qualité a été réalisé par Olivier Marrot, analyste financier membre de la SFAF qui dispose de plus de 20 ans d'expérience en matière d'évaluation.

Le calendrier de l'opération s'est déroulé selon les principales phases suivantes :

-semaine du 14 mai 2018 : proposition de mission, nomination de Farthouat Finance (17 mai 2018), prise de connaissance des informations publiques ;

- semaine du 21 mai 2018 : réception des premiers documents nécessaires à la conduite des travaux d'évaluation ;
- semaine du 28 mai 2018 : réception du Business Plan, réunions avec les représentants du Groupe ;
- semaine du 4 juin 2018 : collecte des informations sur le secteur et les sociétés comparables, travaux d'évaluation mise en œuvre de l'évaluation multicritères, échanges avec la société et ses conseils ;
- semaine du 11 juin 2018 : finalisation des travaux d'évaluation, contrôle qualité, rédaction du rapport d'expertise ;
- semaine du 18 juin 2018 : présentation des travaux d'expertise au Conseil d'Administration de DOM SECURITY.

Les diligences pour mener cette mission ont notamment porté sur :

- l'étude détaillée de l'historique boursier de l'entreprise : cours de bourse, prix et volumes, transactions récentes, interventions éventuelles de la société et de ses actionnaires sur le marché du titre ;
- l'analyse de l'information diffusée par la société et ses actionnaires : communiqués de presse, comptes historiques sur 3 ans, évolution de l'actionnariat et avis de franchissement de seuil ;
- les éléments juridiques, procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des Conseils d'Administration, permettant de vérifier la nature des principaux points évoqués lors de ces réunions et leur éventuel impact sur nos travaux ;
- l'analyse critique du business plan avec des échanges tant avec le management de DOM SECURITY qu'avec l'établissement présentateur afin de s'assurer de la pertinence et de la cohérence des éléments retenus pour l'évaluation. Conformément à la pratique de l'expertise indépendante, les éléments historiques et prévisionnels qui nous ont été fournis n'ont pas fait l'objet d'un audit de notre part ;
- la recherche de sociétés cotées et de transactions comparables et la récupération des données via nos bases de données ainsi que sur les sites internet des sociétés concernées. Pour chaque société composant l'échantillon, lecture et analyse des derniers communiqués et rapports annuels pour prendre en compte les données comptables et extra comptables ;
- la mise en œuvre de la méthode d'actualisation des cash-flows disponibles nécessitant notamment des calculs détaillés de cash-flows futurs, la normalisation du cash-flow pour le calcul de la valeur terminale ainsi que les différents éléments techniques composant les paramètres d'évaluation, taux d'actualisation et taux de croissance à l'infini ;
- le contrôle de tous les éléments permettant d'apprécier la valeur de DOM SECURITY au travers de l'approche multicritères préconisée par les textes ;
- l'analyse et l'appréciation des conséquences du rachat d'actions sur la situation financière de DOM SECURITY ;
- les échanges avec la personne en charge de la revue des travaux/contrôle qualité ;
- l'obtention d'une lettre d'affirmation portant sur les points jugés clefs pour l'appréciation du caractère équitable du prix de l'Offre ;

-la rédaction du rapport d'expertise incluant les principaux éléments et arguments permettant de conclure au caractère équitable du prix proposé pour les actions DOM SECURITY visées par la présente opération.

Les principaux échanges ont eu lieu avec les personnes suivantes :

-pour DOM SECURITY : Monsieur Henri Morel, Président Directeur Général, Monsieur Nicolas Loyau, Directeur Financier, Madame Sophie Morel.

-pour Degroof Petercam : Philippe Personne, Alix de Crémiers, Franck Fournier et C. Smolnicka.

#### Documentation

Nous avons recherché un certain nombre d'informations sur la société DOM SECURITY, le secteur et les pays dans lesquels elle intervient, les sociétés comparables et les transactions sectorielles via les informations publiques disponibles ainsi que par Infront Analytics, base de données à laquelle nous sommes abonnés.

Outre ces informations, comprenant notamment les comptes sociaux et consolidés annuels de DOM SECURITY certifiés sur trois ans s'arrêtant au 31/12/2017 et les Rapports Annuels afférents, la société et l'établissement présentateur ont également mis à disposition de Farthouat Finance les principaux éléments suivants :

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Comptable et Financier                   | Exercices        |
| Rapports annuels                         | 2015, 2016, 2017 |
| Présentation SFAF                        | Résultats 2017   |
| Tests d'impairment                       | 2017             |
| Juridique                                |                  |
| Statuts                                  | Mis à jour       |
| Déclarations franchissements de seuil    | 2014-2017        |
| Procès -Verbaux Conseil d'Administration | 2015-2018        |
| Prévisionnels                            |                  |
| Business Plan                            | 2018-2022        |
| Documents relatifs à l'OPAS              |                  |
| Rapport d'évaluation de Degroof Petercam | ns               |
| Projet de Note d'information             | ns               |

#### Rémunération de Farthouat Finance

La rémunération de Farthouat Finance s'élève à 34 000€ HT, montant forfaitaire intégrant l'ensemble des travaux réalisés conformément à la réglementation et tenant compte des spécificités de l'opération.

## IV-ANALYSE MULTICRITERES MISE EN ŒUVRE POUR L'EVALUATION DES ACTIONS DOM SECURITY

### Préalable sur la méthodologie

Nous soulignons :

-que DOM SECURITY est une société industrielle qui génère du résultat et qui peut donc être évaluée selon une approche multicritères qui comprend les principaux critères usuellement retenus pour ce type d'activité ;

-que la présente opération porte sur seulement 10% du capital de DOM SECURITY, soit 1/3 environ du flottant. Le prix de la présente opération ne constitue pas à priori le prix d'équilibre sur le marché boursier post opération, qui devrait être inférieur ;

-le groupe reste côté avec la perspective d'une fusion absorption par Groupe SFPI élargissant son périmètre.

### Critères écartés

- Approche par les dividendes

Les approches par le dividende sont moins pertinentes que l'actualisation des cash-flows disponibles qui permet de valoriser DOM SECURITY sur la base de la totalité des flux de trésorerie disponibles et qui est donc plus avantageuse pour les actionnaires minoritaires. Les approches par le dividende, qui reposent sur une hypothèse de taux de distribution, sont très sensibles aux décisions du ou des actionnaires en la matière.

- Approche par l'Actif Net Comptable

La référence à l'actif net comptable (ou réévalué) est généralement écartée pour des sociétés autres que financières, immobilières ou patrimoniales. A titre d'information, l'actif net comptable consolidé de DOM SECURITY s'élève à 39,3€ par action au 31/12/2017.

### Critères retenus

- Approche par l'analyse des cours de bourse :

Le cours de bourse a été retenu, la liquidité étant relativement limitée mais suffisante pour permettre à des actionnaires minoritaires de négocier leur participation. Cette approche n'a pas été complétée par l'analyse des objectifs de cours de bourse des analystes car la valeur n'est pas suivie.

- Approche par l'actualisation des cash-flows disponibles :

L'actualisation des cash-flows disponibles est au cas particulier pertinent et a été mise en œuvre à partir du Business Plan arrêté par la direction de DOM SECURITY pour les besoins de la présente opération.

- Approche par les multiples boursiers de sociétés comparables :

La méthode des comparaisons boursières a également été mise en œuvre sur la base d'un échantillon de sociétés du secteur.

- Approche par les transactions comparables

Deux types d'échantillon nous paraissent pouvoir être analysés :

-celui basé sur des Offres Similaires, c'est-à-dire des rachats d'actions par OPAS. Nous avons regardé un historique sur quelques années mais il n'y a pas suffisamment de similarités (% visé, apport ou non de l'actionnaire majoritaire) pour constituer un échantillon statistiquement pertinent pour l'établissement par exemple d'une prime sur cours de bourse à des fins de comparaison ;

-celui basé sur des transactions sectorielles : nous avons retenu cette deuxième approche à titre indicatif seulement compte tenu des biais qui affectent cette méthode.

#### 4-1 Données prises en compte

##### 4-1-1 Nombre d'actions

Le capital de DOM SECURITY est composé de 2 401 787 au 17/05/2018 après annulation de l'autocontrôle.

##### 4-1-2 Passage de la Valeur d'Entreprise à la valeur des Fonds Propres de DOM SECURITY

Le passage de la Valeur d'Entreprise à la Valeur des Fonds Propres de DOM SECURITY est principalement constitué de la trésorerie et de l'impact des provisions pour retraites.

| Passage VE                             | 31/12/2017    | 30/04/2018    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 31 627        | 33 854        |
| Dettes Financières LT et CT            | 10 614        | 9 384         |
| Trésorerie nette                       | 21 013        | 24 470        |
| Retraites                              | -29 051       | -29 051       |
| Divers                                 | 1 837         | 1 837         |
| Passage Comparables                    | <b>-6 201</b> |               |
| Dividende détaché 27/05/2018           |               | -4 203        |
| Passage DCF                            |               | <b>-6 948</b> |

Nb : le poste divers comprend les sociétés mises en équivalence, les impôts différés actif liés aux reports fiscaux déficitaires et les intérêts minoritaires.

Deux approches ont été mises en œuvre :

-pour les méthodes de comparables (boursiers et transactions), a été prise en compte la trésorerie au 31/12/2017 dans un souci d'homogénéité avec les sociétés de l'échantillon ;

-pour l'actualisation des cash-flows disponibles, le dernier montant connu, soit la trésorerie au 30/04/2018 est prise en compte (le cash-flow de l'exercice étant retraité du cash-flow sur 4 mois) ainsi que le montant des dividendes versés en mai 2018.

#### 4-1-3 Eléments prévisionnels

##### Eléments prévisionnels

Les éléments prévisionnels qui nous ont été transmis portent sur la période 2018-2022 et ont été préparés pour les besoins de la présente opération, le groupe n'ayant pas pour habitude d'aller au-delà de l'exercice budgétaire pour l'année en cours.

Ils comprennent un compte de résultat prévisionnel ainsi que des éléments bilantiels susceptibles d'avoir une incidence sur les cash-flows générés, s'agissant des projections anticipées de variation de BFR et de montants d'investissements.

Les projections d'activité sont basées sur l'objectif annoncé pour 2018 (CA de 180M€), puis sur des projections de croissance macro-économiques incluant un taux d'inflation augmentés de surplus liés à des contrats récemment signés par le Groupe DOM SECURITY. En consolidé, la hausse annuelle est comprise entre 3% et 3,8%, soit une croissance soutenable si les conditions de marché actuelles qui sont favorables en Europe perdurent.

Les marges d'exploitation projetées qui résultent d'hypothèses différenciées selon les postes et la nature des charges (fixes/variables) sont assez stables sur longue période (2022/2017) :

- les variations sont basées principalement sur des constatations historiques sur longue période faites par le management du Groupe et reproduisent en partie les évolutions passées ;

- les décalages dans la répercussion de la hausse de matières premières sur les prix de vente qui peuvent induire des écarts de marges sont résorbés sur des délais normalement assez courts à l'instar de ce qui s'est passé en 2016/2017

- les gains de productivité permettent d'absorber une grande partie de l'augmentation de la masse salariale.

Au final, l'augmentation des résultats sur la période provient en quasi-totalité de la croissance de l'activité.

Les autres éléments pris en compte concernent :

- les amortissements dont la hausse est due à l'activation de frais de R&D en Allemagne ;

- les impôts avec un taux consolidé proche de 30% en 2022, en baisse de 2 points par rapport au début de période en raison de la baisse annoncée du taux d'IS en France et de sa contribution aux résultats du Groupe ;

- le BFR qui intègre notamment la récupération de créances fiscales en Allemagne ainsi que quelques autres éléments moins significatifs ;

- les investissements industriels qui comprennent une extension d'usine pour la filiale Picard.

L'acquisition de 70% du capital de la société Eliot est très récente (juin 2018) et n'est donc pas pris en compte dans les flux. Selon les éléments qui nous ont été transmis, cette opération est non significative avec un résultat opérationnel représentant moins de 1% de celui de DOM SECURITY en 2017.

#### 4-2 Cours de bourse

DOM SECURITY est une « small cap » avec une capitalisation boursière proche de 150M€.

Les échanges quotidiens sont réguliers avec des échanges de quelques centaines de titres échangés par jour avec des séances plus animées et des volumes échangés de quelques milliers d'actions.

Le marché boursier du titre a permis l'entrée et la sortie partielle d'investisseurs institutionnels significatifs.<sup>11</sup>

Les performances historiques de l'action DOM SECURITY font ressortir une hausse de 120% sur 5 ans.

##### Historique de Cours de Bourse sur 5 ans

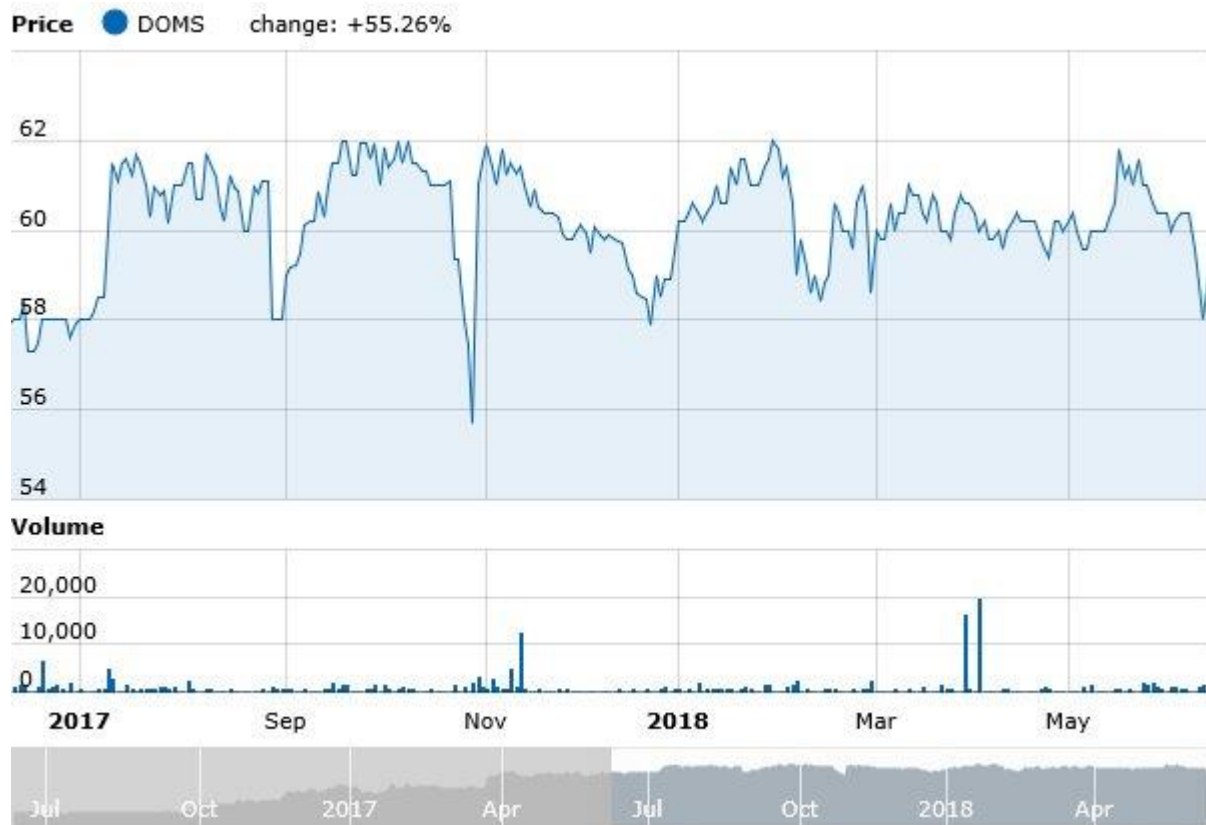
Après la très forte revalorisation enregistrée en 2016 et début 2017, les cours de bourse sur les 12 derniers mois se sont stabilisés dans une fourchette de 58€-62€, en lien avec la publication de résultats étales pour 2017.



Source : Euronext (cours arrêtés au 11/06/2018)

<sup>11</sup> Cf déclarations d'IVA 2014-2017 (site AMF)

## Historique de Cours de Bourse sur 1 an



| DOM SECURITY         | Cours Moyen Pondéré par les volumes |
|----------------------|-------------------------------------|
| Dernier (13/06/2018) | 59                                  |
| Moyenne 1 mois       | 60,1                                |
| Moyenne 3 mois       | 60,2                                |
| Moyenne 6 mois       | 60,2                                |
| Moyenne 12 mois      | 60,2                                |

Les moyennes reflètent la stabilité du cours sur les douze derniers mois autour de 60€ par action.

Le prix de 75€ offre des primes de 25% à 27% sur les cours de bourse de DOM SECURITY.

### 4-4 Comparables Boursiers

Le multiple privilégié au cas particulier est le multiple de Valeur d'Entreprise rapporté à l'Ebit car il permet de tenir compte de l'intensité capitalistique des sociétés de l'échantillon.

### Description de l'échantillon

Des sociétés cotées peuvent être considérées comme étant comparables dès lors qu'elles présentent des similitudes avec la société analysée en termes de :

- domaine d'activité (services, clientèle, secteur géographique) ;
- taille (chiffre d'affaires ou capitalisation boursière, part de marché) ;

- perspectives de croissance de chiffre d'affaires et de marge ;
- niveau et structure des marges.

#### Description des sociétés de l'échantillon

L'échantillon est composé des valeurs suivantes : Assa Abloy et Dormakaba (qui sont les sociétés les plus proches de DOM SECURITY en termes d'activité), Allegion, société américaine du secteur, la société anglaise G4S et la suédoise Gunnebo.

Les trois premières sociétés qui sont les plus comparables ont des caractéristiques (taille, croissance) qui impliquent une valorisation incluant une prime par rapport à celle de DOM SECURITY.

Dans le secteur, la taille, qui permet bien entendu une meilleure répartition des risques et une plus grande diversification de produits, est aussi importante notamment car elle est garante d'une base installée génératrice de chiffre d'affaires, qu'elle induit une meilleure absorption des coûts fixes et des frais débouchant sur l'innovation, associant l'électronique et les logiciels à la mécanique, qui est le moteur de la croissance depuis plusieurs années.

L'échantillon dans son ensemble permet de prendre en compte des caractéristiques moyennes plus proches de celles de DOM SECURITY

Assa Abloy (Suede) : leader mondial du secteur, fabricant de systèmes de fermetures et de serrures intelligentes. Le Groupe Assa Abloy a été créé en 1994, au moment où Assa est sortie du giron de la société de sécurité suédoise Securitas AB. Quelques mois plus tard, Assa rachetait le fabricant finlandais de serrures haute sécurité, Abloy Oy, alors filiale de la société finlandaise Wärtsilä. La société ainsi constituée est entrée à la bourse de Stockholm la même année. Groupe mondial présent sur tous les continents grâce aux multiples acquisitions/rapprochements réalisés depuis sa création, il totalise un chiffre d'affaires de 7,7Mds€ au 31/12/2017. Sa taille lui permet d'absorber d'importants frais de recherche et développement et d'être à l'origine de nombreuses initiatives et de lancement de nouveaux produits dans le domaine des serrures intelligentes.

Dormakaba (Suisse) : né du rapprochement en 2015/2016 de deux sociétés importantes du secteur, Dorma et Kaba, le groupe produit des portes, des systèmes d'accès, des serrures et des murs acoustiques pour un chiffre d'affaires de 2,3Mds€ sur le dernier exercice clôt au 30/06/2017. La société est considérée comme une des plus avancée de son secteur en termes de technologies. Elle mène une politique très active d'acquisitions, dont celle du département de produits de sécurité du groupe Black&Decker fin 2016/début 2017.

Allegion (Irlande) : le groupe produit des serrures et systèmes de sécurité. Il est issu de la partition du groupe Ingersoll Rand qui a introduit en bourse sa branche sécurité pour le secteur commercial et le secteur résidentiel en 2013. Ses produits ont un fort contenu électronique. Pour le premier trimestre 2018, le groupe a publié des chiffres en forte croissance avec une hausse de son Chiffre d'Affaires de 11,7%, dont 4,7% dus aux acquisitions. La hausse des ventes s'explique par une bonne tenue des prix mais également par un effet de change très favorable. La marge d'exploitation est en recul à 17% contre 18,5% pour la même période en 2017 du fait de l'inflation des coûts, du poids des investissements et des acquisitions qui ont un effet dilutif.

G4S (Grande Bretagne) : groupe plus axé sur les services liés à la sécurité (77% du CA, principal concurrent : Securitas) et le transport de fonds (16%). Il a généré un Chiffre d'Affaires de 8,8Mds€ en 2017. Son origine vient de la fusion au début des années 2000 de deux groupes Securicor et Group 4 Falck. G4S est présent dans le secteur de la sécurité y compris aux Etats-Unis qui est le marché le plus significatif.

Gunnebo (Suède) : le groupe est spécialisé dans les services de sécurité à destination du secteur bancaire, des commerces et des sites de sociétés. Il a généré un Chiffre d'Affaires légèrement supérieur à 600M€ en 2017. Il produit aussi bien des coffres-forts que des systèmes de portes d'accès pour les aéroports.

Les principales caractéristiques des sociétés de l'échantillon sont les suivantes :

|                                 | Croissance CA | ROE         | ROCE        | EBITDA /CA  | EBIT /CA    | Dettes Nette/Kx propres | Dettes Nette/Ebitda |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| Sociétés                        | %             | %           | %           | %           | %           |                         |                     |
| <b>Médiane de l'échantillon</b> | <b>6,1</b>    | <b>27,0</b> | <b>14,6</b> | <b>15,3</b> | <b>13,1</b> | <b>1,8</b>              | <b>1,8</b>          |
| ASSA ABLOY AB                   | 6,1           | 17,6        | 14,6        | 18,7        | 16,5        | 0,4                     | 1,6                 |
| dormakaba Holding AG            | 19,1          | 27,0        | 23,5        | 15,3        | 13,1        | 3,4                     | 1,6                 |
| Allegion Plc                    | 7,6           | ns          | 27,0        | 23,6        | 20,8        | 2,5                     | 1,8                 |
| G4S plc                         | 3,1           | 27,5        | 14,2        | 8,4         | 6,7         | 1,8                     | 2,3                 |
| Gunnebo AB                      | -1,6          | 8,2         | 7,3         | 7,0         | 5,0         | 0,5                     | 2,4                 |

Source : Infront Analytics, exercice 2017, exercice semestriel pour Dormakaba dont la croissance organique est ramenée à 2,9%.

Les multiples ressortant de l'échantillon sont les suivants

|                      | VE/EBIT 2018 | VE/EBIT 2019 |
|----------------------|--------------|--------------|
| ASSA ABLOY AB        | 17,36        | 16,21        |
| dormakaba Holding AG | 9,14         | 8,16         |
| Allegion Plc         | 14,84        | 13,63        |
| G4S plc              | 11,24        | 10,58        |
| Gunnebo AB           | 11,75        | 11,29        |
| Médiane              | 11,8         | 11,3         |

NB : les prévisionnels de Dormakaba qui clôture au 30/06 ont été calendarisés.

Ils conduisent à une valeur par action DOM SECURITY comprise entre 74,9€ et 75,2€.

Le prix de 75€ est égal à la valeur ressortant des comparaisons boursières.

#### 4-5 Actualisation des Cash-Flows d'Exploitation Disponibles (DCF)

Pour mettre en œuvre cette méthode nous nous sommes appuyés sur le Business Plan arrêté par la société.

Nous avons normalisé le flux terminal :

-croissance de 1,5% correspondant au taux de croissance à l'infini,

-marge d'Ebit correspondant à celle de 2022,

-taux d'impôt sur les sociétés également calé sur celui de 2022,

-niveau d'investissement un peu inférieur à celui de 2022 et calculé sur la moyenne longue 2008-2022 en % du Chiffre d'Affaires,

-niveau d'amortissement égal aux investissements,

-variation de BFR basée sur le niveau de BFR 2022 et la croissance de 1,5%.

#### Paramètres d'évaluation

Les principaux paramètres d'évaluation sont les suivants :

-taux sans risque de 0,8% correspondant à l'OAT 10 ans ;

-prime de risque Bloomberg de 8,4% ;

-prime de taille comprise entre 1,7% (Duff & Phelps, sociétés européennes) et 3,7% (Duff & Phelps, échantillon américain, 2017) ;

-bêta de 0,53 basé sur les statistiques des sociétés comparables sur 3 ans ;

Au final, le taux d'actualisation ressort entre 6,9% et 8,9% avec un taux central de 7,9%.

La valeur de l'action ressort à 74,7€ par action DOM SECURITY en valeur centrale.

Sensibilité de l'actualisation des cash-flows d'exploitation au taux d'actualisation et de croissance à l'infini

| Taux de croissance à l'infini | Taux d'actualisation |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|-------------------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                               | 8,94%                | 8,69% | 8,44% | 8,19% | 7,94% | 7,69% | 7,44% | 7,19% | 6,94% |      |
|                               | 1,00%                | 60,8  | 62,9  | 65,1  | 67,4  | 70,0  | 72,7  | 75,7  | 78,8  | 82,3 |
|                               | 1,25%                | 62,5  | 64,7  | 67,0  | 69,5  | 72,3  | 75,2  | 78,3  | 81,8  | 85,5 |
|                               | 1,50%                | 64,3  | 66,6  | 69,1  | 71,8  | 74,7  | 77,8  | 81,2  | 84,9  | 89,0 |
|                               | 1,75%                | 66,2  | 68,7  | 71,3  | 74,2  | 77,3  | 80,7  | 84,4  | 88,4  | 92,8 |
|                               | 2,00%                | 68,2  | 70,9  | 73,7  | 76,8  | 80,2  | 83,8  | 87,8  | 92,2  | 97,0 |
|                               |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |

Le prix de 75€ par action DOM SECURITY est proche de la valeur centrale ressortant de l'actualisation des cash-flows disponibles.

#### 4-6 Transactions Comparables (à titre indicatif)

La méthode des transactions comparables a été analysée et n'a été retenue qu'à titre indicatif dans la mesure où :

-la présente opération ne porte que sur une fraction limitée du capital et du flottant de DOM SECURITY ;

-les transactions sectorielles reposent sur des informations parcellaires qui ne permettent pas leur analyse approfondie ;

-les multiples qui en ressortent sont disparates et le niveau élevé de certaines transactions s'explique notamment par des facteurs spécifiques, notamment les synergies induites par les rapprochements.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> A titre d'exemple, l'acquisition de Mechanical Security de Stanley Black & Decker par Dormakaba en 2017 fait ressortir un multiple d'Ebitda de près de 14X mais de 9X post synergies implémentées sur 4 ans selon le communiqué de Dormakaba publié au moment de l'acquisition.

Nous avons retenu deux échantillons :

-un échantillon large de transactions sectorielles réalisées entre 2010 et 2018 (une dizaine d'opérations permettent de calculer un multiple d'Ebit), soit une période longue qui permet de lisser les écarts de multiples. Le multiple de VE/Ebit ressort sur ces opérations à 11,4X et conduit à une valeur de 74,2€ par action DOM SECURITY,

-un échantillon restreint aux seules sociétés européennes les plus comparables (5 opérations renseignées), les transactions ayant eu lieu de 2012 à 2018, qui induit un multiple d'Ebit de 13,1X et une valeur par action de 85,5€.

Le prix de 75€ se situe dans la fourchette de valorisations selon les transactions comparables, méthode qui n'est retenue qu'à titre indicatif.

## V-IMPACT DE L'OPERATION DE RACHAT D' ACTIONS DOM SECURITY ET PROJET DE FUSION AVEC SFPI

### Impact de l'OPAS pour DOM SECURITY

#### Impact sur la structure financière

Le rachat d'actions réalisé via la présente OPAS est plus que couvert par le montant de la trésorerie de DOM SECURITY. La structure financière de DOM SECURITY sera caractérisée à l'issue de l'OPAS par une trésorerie nette de 3M€ pour des capitaux propres de 76M€ si le taux d'apport à la présente OPAS est de 100%.

DOM SECURITY conserve une structure financière très équilibrée à l'issue de l'OPAS.

#### Impact sur les résultats

Le résultat net par action qui était de 4,57€ en 2017 serait de 5,05€ par action en cas d'apport à 100%.

#### Impact sur l'actionnariat

Selon les estimations réalisées par la société, le taux de détention de Groupe SFPI, actionnaire majoritaire de DOM SECURITY passerait de 70,5% à 78,4% du capital et de 82,7% à 87,8% des droits de vote si le taux d'apport est de 100% et en faisant l'hypothèse que les actions apportées à l'OPAS n'ont pas de droit de vote double.

## PROJET DE FUSION AVEC GROUPE SFPI

Les informations qui nous ont été transmises font état d'un projet de fusion-absorption de DOM SECURITY par Groupe SFPI sur la base d'une parité indicative de 20 actions SFPI pour 1 action DOM SECURITY. Il ne nous appartenait pas de nous prononcer sur la parité de fusion qui n'a pas encore été définitivement arrêtée et qui fera l'objet du rapport du Commissaire à la fusion qui sera nommé pour l'opération de fusion.

Nous avons néanmoins eu accès aux premières informations sur la parité envisagée afin notamment de nous assurer de la cohérence des approches suivies pour DOM SECURITY, étant souligné qu'il s'agit de deux opérations de nature différentes n'impliquant donc pas une stricte équivalence de la

méthodologie.

En effet la présente évaluation est réalisée dans le but d'arrêter des valeurs absolues de DOM SECURITY permettant d'arrêter un prix alors que les travaux pour le projet de fusion reposent sur des valeurs relatives permettant d'arrêter une parité.

La parité envisagée est notamment basée pour DOM SECURITY sur l'analyse multicritères développée par l'Evaluateur et dont les résultats, qui sont proches des nôtres ont conduit à arrêter le prix de 75€ par action DOM SECURITY. Elle est donc cohérente de ce point de vue avec les travaux réalisés dans le cadre de la présente opération.

## VI-ANALYSE DES ECARTS AVEC DEGROOF PETERCAM FINANCE

### 6-1 Critères retenus et écartés

Nous avons écarté comme l'Evaluateur les critères basés sur l'actif net comptable et sur les dividendes.

### 6-2 Mise en œuvre des critères

#### Nombre d'actions

Nous utilisons le même nombre d'actions pour nos calculs, soit 2 401 787 qui correspond au nombre d'actions au 17 mai 2018 après annulation de l'autocontrôle.

#### Passage Valeur d'Entreprise

L'Evaluateur intègre le passage de la Valeur d'Entreprise à la valeur des Capitaux propres sur la base des chiffres au 31/12/2017 et déduit le dividende versé en mai 2018.

Comme indiqué plus haut, nous avons retenu une approche différenciée selon les méthodes, l'écart final provenant principalement de la non-prise en compte du dividende dans le passage de la Valeur d'Entreprise à la Valeur des Fonds Propres pour la méthode des comparables boursiers.

#### Cours de bourse

Nous n'avons pas identifié de différence s'agissant des calculs de cours de bourse, autres que de très légers écarts liés à la date d'arrêté (13/06 contre 14/06) et aux périodes de calculs (12 mois contre 250 jours).

#### Comparables boursiers :

Notre échantillon est équivalent à celui de l'Evaluateur. Les différences dans les résultats de la méthode proviennent des sources utilisées, les bases de données n'utilisant pas les mêmes consensus. Le principal écart porte sur le multiple implicite ressortant de la cotation du groupe suédois Gunnebo qui est une petite capitalisation moins suivie avec des révisions de résultats récentes qui ne sont pas nécessairement prises en compte de la même façon dans les consensus.

La médiane de notre échantillon ressort à 11,8X2018 et 11,3X2019, contre 12,4X2018 et 11,6X2019 et une valeur de 74,9€ à 75,2€ par action contre 75,9€ à 77,7€ par action pour l'Evaluateur.

#### Transactions comparables

Nous n'avons retenu cette approche qu'à titre indicatif

Notre fourchette de valeurs est comprise entre 74,2€ et 85,4€ par action DOM SECURITY contre 78€ à 86,5€ par action pour l'Evaluateur.

#### Actualisation des Cash-Flows Disponibles

Les paramètres utilisés sont proches avec un taux d'actualisation central de 7,94% et un taux de croissance à l'infini de 1,5% contre 8% et 1,5% pour l'Evaluateur.

En dehors de l'écart sur le passage VE (prise en compte de la trésorerie au 30/04 et retraitement du cash-flow 2018), les écarts proviennent principalement de la normalisation du flux normatif servant de base au calcul de la Valeur Terminale. Il s'agit notamment des investissements que nous avons normés sur la base d'un % du Chiffre d'Affaires équivalent à la moyenne sur longue période 2008-2022 et de la variation de BFR que nous avons basée sur le niveau atteint en fin de plan en 2022. L'Evaluateur a retenu l'intensité capitalistique atteinte en fin de plan et la moyenne 2021-2022 pour le BFR.

Ces différences ont un impact sur la valeur centrale qui ressort dans nos travaux à 74,7€ par action contre 71€ pour l'Evaluateur.

## VII-CONCLUSION

Tableau récapitulatif des valeurs

| CRITERE                                      | VALEUR | PRIME/(DECOTE) |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Cours de Bourse                              |        |                |
| Dernier (13/06/2018)                         | 59,0   | 27%            |
| Moyenne 1 mois                               | 60,1   | 25%            |
| Moyenne 3 mois                               | 60,2   | 25%            |
| Moyenne 6 mois                               | 60,2   | 25%            |
| Moyenne 12 mois                              | 60,2   | 25%            |
| Comparables Boursiers                        |        |                |
| VE/EBIT 2018                                 | 75,2   | 0%             |
| VE/EBIT 2019                                 | 74,9   | 0%             |
| Transactions comparables (à titre indicatif) |        |                |
| Bas                                          | 74,2   | 1%             |
| Haut                                         | 85,4   | -12%           |
| Actualisation des Cash-Flows disponibles     |        |                |
| Bas                                          | 69,5   | 8%             |
| Valeur centrale                              | 74,7   | 0%             |
| Haut                                         | 80,7   | -7%            |

La présente Offre Publique d'Achat Simplifiée porte sur 240 000 actions DOM SECURITY représentant environ 10% de son capital.

La présente Offre Publique d'Achat Simplifiée permet aux actionnaires minoritaires qui le souhaitent de céder une partie de leurs titres.

Le prix de 75€ par action DOM SECURITY offre une liquidité pour les actionnaires minoritaires sur environ un tiers de leur participation avec une prime significative sur les cours de bourse.

Le prix de 75€ par action est très proche des valeurs ressortant de l'analyse multicritères qui comprend l'actualisation des cash-flows, les comparables boursiers et les transactions comparables (à titre indicatif).

Le prix de 75€ par action DOM SECURITY est équitable pour les actionnaires minoritaires dans le cadre de la présente Offre Publique d'Achat Simplifiée.

Le 19 juin 2018  
 Marie-Ange Farthouat, Associée  
 Farthouat Finance  
 21 rue d'Hauteville  
 75010 Paris

## 5. AVIS MOTIVÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de DOM Security s'est réuni le 20 juin 2018, sous la présidence de M. Henri Morel, Président du Conseil d'administration, à l'effet d'examiner l'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt et les conséquences de l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

M. Henri Morel, M. Jean-Bertrand Prot, Mme. Sophie Morel, Groupe SFPI représenté par Mme. Sarina Desfontaine, M. Thierry Chevalier représenté par M. Henri Morel et Mme. Valentine Laude représentée par M. Jean-Bertrand Prot étaient présents ou représentés. M. Hermann Röser était absent et excusé. Il est précisé que Messieurs Morel et Prot et Mesdames Morel et Laude sont également administrateurs de SFPI.

Au cours de cette séance du 20 juin 2018, le Conseil d'administration de la Société a pris connaissance (i) de l'ensemble des termes de l'opération envisagée, telle que présentée dans le projet de note d'information établi par la Société qui contient notamment les caractéristiques de l'Offre, les motifs et intentions de la Société et les éléments d'appréciation du prix de l'Offre établis par Degroof Petercam Finance et (ii) du rapport établi par Madame Marie-Ange Farthouat, du cabinet Farthouat Finance, agissant en qualité d'expert indépendant, en application de l'article 261-1 I 3° du Règlement général de l'AMF concluant au caractère équitable du prix offert dans le cadre de l'Offre.

Le Conseil d'administration a ainsi constaté que :

- SFPI ayant d'ores et déjà fait part de son intention de ne pas apporter ses titres à l'Offre représentant environ 70,55% du capital et 82,68% des droits de vote de la Société ; l'Offre représente une opportunité de liquidité immédiate, même si partielle, pour l'ensemble des autres actionnaires de la Société qui apporteront leurs titres à l'Offre, au prix de 75 euros par action ; étant précisé que ce prix offre une prime de 27,1% par rapport au cours de clôture du 19 juin 2018 et une prime de 25,1% sur le cours moyen sur une période d'un mois avant l'annonce de l'Offre ;
- L'Offre n'aura aucun impact sur la politique industrielle, commerciale et financière de la Société et s'inscrit dans un projet plus global de restructuration du Groupe SFPI ; et
- L'Offre n'aura aucune conséquence sur l'orientation en matière d'emploi ni sur la politique de distribution de dividendes.

Le Conseil a ensuite considéré que l'Offre était réalisée dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires, et de ses salariés et qu'elle constituait une opportunité de cession satisfaisante pour les actionnaires (hormis SFPI) souhaitant bénéficier d'une liquidité immédiate même si partielle avec une prime attractive par rapport au cours de bourse, le Conseil estimant que le prix proposé est équitable.

En conséquence, le Conseil a approuvé à l'unanimité le projet d'Offre tel qu'il lui a été présenté dans les termes du projet de note d'information, et a décidé en conséquence d'émettre un avis favorable sur l'Offre, et de recommander aux actionnaires concernés de la Société d'apporter leurs actions à l'Offre.

Outre l'intention de SFPI de ne pas apporter ses titres à l'Offre, le Conseil d'administration a pris acte du fait qu'aucun des administrateurs n'apporterait ses actions à l'Offre.

## **6. MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ**

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de DOM Security seront déposées auprès de l'AMF et mise à la disposition du public selon des modalités propres à en assurer une diffusion effective et intégrale, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

## **7. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION**

### **Pour la Société**

*« A notre connaissance, les données du présent projet de note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

**Monsieur Henri Morel**

**Président-Directeur-Général**

### **Pour l'Etablissement présentateur de l'Offre**

*« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Banque Degroof Petercam France, Etablissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par DOM Security 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. »*

**Banque Degroof Petercam France**