

MONROE SA

DEPOT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SUR LES ACTIONS DE LA SOCIETE EUROSIC

présentée par



BNP PARIBAS

et

CM-CIC Securities

CRÉDIT AGRICOLE
CORPORATE & INVESTMENT BANK

NATIXIS

Prix de l'offre : 34,30 euros par action

AMF | AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent communiqué est publié conformément aux dispositions des articles 231-16 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Cette offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'Autorité des marchés financiers.

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Contexte et Motifs de l'Opération

1.1.1 Contexte de l'Offre

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

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

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

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

1.1.2 Raisons de l'Offre

Monroe, filiale à 100% du groupe Batipart, est une holding familiale privilégiant les investissements dans le secteur de l'immobilier et de la santé.

Monroe, après avoir acquis 19,41% du capital et des droits de vote de la Société le 15 juin 2011, souhaite augmenter significativement sa participation dans Eurosic. Son objectif est, dans toute la mesure du

possible, de détenir une participation de l'ordre de 35% à 40% du capital, étant précisé que dans l'hypothèse où 100% des actions susceptibles d'être apportées à l'Offre seraient acquises par Monroe, cette dernière détiendrait 44,43% du capital et des droits de vote d'Eurosic. Cette volonté correspond à sa stratégie d'investissement dans le secteur immobilier à la suite notamment de son désengagement de Foncière des Régions.

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

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

1.2.1 Stratégie et politique industrielle

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

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

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

Lors de la réunion du conseil d'administration d'Eurosic en date du 21 juin 2011, Daniel Karyotis (Président du Directoire de Banque Palatine), BPCE, Banque Palatine, Nexity, Nexity Entreprise, Nexity Participations et Nexity Reim ont présenté leur démission de leur mandat d'administrateur de la Société. 5 nouveaux administrateurs ont été cooptés à leur place dont Charles Ruggieri, représentant Monroe. Au cours de ce conseil d'administration, Jean-Eric Vimont a également été confirmé dans ses fonctions de Président-Directeur-Général de la Société.

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

1.2.3 Intentions concernant l'emploi

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

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

1.2.4 Maintien de la cotation - Statut SIIC - Fusion

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

Quel que soit le résultat de l'Offre, la Société conservera son statut SIIC, statut fiscal attractif, apprécié des investisseurs. Il est rappelé, en effet, que compte tenu des engagements de non apport à l'Offre de certains actionnaires (décrits à la **Section 2.1** ci-dessous), l'Initiateur détiendra au maximum 44,43% du capital et des droits de vote à l'issue de l'Offre.

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

1.2.5 Retrait obligatoire – Radiation de la cote

Sans objet.

1.2.6 Politique de distribution de dividendes

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

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

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

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

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

2. **CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE**

2.1 **Nombre et Nature des Titres visés par l'Offre**

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

Par ailleurs, les entités du groupe Covéa, les sociétés Cofitem-Cofimur et PHRV qui détiennent respectivement 2 091 615 actions, 1 183 151 actions et 1 871 396 actions de la Société se sont engagées à ne pas apporter leurs titres à l'Offre. La Société a également fait part de son intention de ne pas apporter les 73 268 actions auto-détenues. En outre, 3 780 actions de la Société, attribuées gratuitement conformément au plan d'attribution gratuite d'actions mis en place en juin 2008, font l'objet d'un engagement de conservation prenant fin le 8 juin 2012 et ne pourront être apportées à l'Offre.

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

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

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

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

2.2 Procédure d'Apport à l'Offre

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

Les frais de négociation seront à la charge des actionnaires vendeurs.

2.3 Centralisation des Ordres

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

2.4 Conditions de l'Offre

L'Offre n'est soumise à aucune condition.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX D'OFFRE

Afin d'apprécier le prix de l'Offre de 34,30 euros par action en numéraire, une analyse multicritère a été réalisée. A ce titre, les critères d'appréciation suivants, usuels en matière d'évaluation des sociétés foncières, ont été retenus :

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

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

- Les objectifs de cours des analystes ;
- Le rendement de l'action Eurosic ; et
- La méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles.

Une synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre est présentée ci-dessous :

| Synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre | Valorisation induite d'Eurosic par action (€) | Prime (décote) du prix d'Offre (%) |
|--|---|------------------------------------|
| Prix de l'Offre | 34,30 | |
| Transactions de référence (acquisitions de blocs de titres auprès des actionnaires cédants) | 34,30 | 0% |
| Cours de bourse | | |
| <u>Jusqu'au 11 mai 2011</u> | | |
| Dernier cours | 33,38 | 2,8 % |
| Moyenne pondérée 1 mois ⁽¹⁾ | 32,01 | 7,2 % |

| Synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre | Valorisation induite d'Eurosic par action (€) | Prime (décote) du prix d'Offre (%) |
|---|---|------------------------------------|
| Moyenne pondérée 3 mois ⁽¹⁾ | 31,73 | 8,1 % |
| Moyenne pondérée 6 mois ⁽¹⁾ | 30,42 | 12,8 % |
| Moyenne pondérée 12 mois ⁽¹⁾ | 27,31 | 25,6 % |
| Plus haut 12 mois | 33,38 | 2,8 % |
| Plus bas 12 mois | 20,76 | 65,2 % |
| Actif Net Réévalué | | |
| ANR de liquidation 2010 | 33,00 ⁽²⁾ | 3,9 % |
| ANR triple net 2010 | 34,30 ⁽²⁾ | 0% |
| Multiples de sociétés comparables | | |
| Moyenne des multiples (Echantillon Total) | | |
| ANR triple net 2010 | 31,70 ⁽²⁾ | 8,3 % |
| Cash Flow courant 2010 | 28,20 | 21,6 % |
| Moyenne des multiples (Echantillon Grandes Capitalisations) | | |
| ANR triple net 2010 | 34,50 ⁽²⁾ | (0,5) % |
| Cash Flow courant 2010 | 33,10 | 3,7 % |
| Multiples de transactions comparables | | |
| Dernier ANR triple net publié | 32,60 - 34,30 ⁽²⁾ | 5,2 % - 0 % |
| Dernier Cash Flow courant publié | 17,40 - 18,20 | 97,4 % - 88,2 % |

Source: Bloomberg, Datastream, rapports annuels et semestriels

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

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

4. MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE

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

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

Personnes en charge des relations avec les investisseurs :

Paul Boban - Monroe, 28 boulevard Joseph II, L-1840 Luxembourg

Tél. : +352 (27) 35 13 1009