

L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

visant les actions de

SIIC de PARIS

initiée par

 **EUROSIC**

Le présent communiqué est relatif au projet de note d'information en réponse de SIIC de Paris déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'AMF) le 3 septembre 2014 conformément aux dispositions de l'article 231-19 de son règlement général. Il est établi et diffusé conformément aux dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'AMF.

Avis Important

En application de l'article L.433-4 III du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du règlement général de l'AMF, dans la mesure où les actions de SIIC de Paris détenues par les actionnaires minoritaires représentent moins de 5% du capital ou des droits de vote, l'initiateur de l'offre publique d'achat simplifiée a l'intention de faire suivre son offre d'un retrait obligatoire.

Les conclusions du rapport du cabinet Ledouble SAS, agissant en qualité d'expert indépendant en application des articles 261-1 I et II 1° et suivants du règlement général de l'AMF, sont incluses dans le présent communiqué.

Le projet d'Offre et le projet de note d'information en réponse de SIIC de Paris restent soumis à l'examen de l'AMF.

Le projet de note d'information en réponse est disponible sur les sites internet de SIIC de Paris (<http://www.siicdeparis.fr>) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être obtenu sans frais auprès de :

SIIC de Paris
24, place Vendôme,
75001 Paris, France

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de SIIC de Paris, seront mises à la disposition du public dans les mêmes conditions, la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée.

Un communiqué financier sera diffusé, au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée, pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

1. RAPPEL DES CONDITIONS DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 2° et 234-2 du Règlement général de l'AMF, la société Eurosic, offre de manière irrévocable aux actionnaires de la société SIIC de Paris, (« **SIIC de Paris** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le Compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000057937, d'acquérir la totalité de leurs actions SIIC de Paris dans les conditions décrites ci-après (***l'Offre***). Dans l'hypothèse où Eurosic viendrait à détenir plus de 95% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris à l'issue de l'Offre, Eurosic mettra en œuvre dès la clôture de l'Offre une procédure de retrait obligatoire conformément aux dispositions de l'article 237-14 du Règlement général de l'AMF.

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

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

A la date du présent communiqué, Eurosic détient directement 39.568.270 actions SIIC de Paris qui représentaient au 3 septembre 2014, 91,81 % du capital et des droits de vote réels de SIIC de Paris. Par ailleurs, SIIC de Paris détient au 29 août 2014 11.398¹ de ses propres actions, soit 0,03 % de son capital.

L'Offre porte sur l'ensemble des actions SIIC de Paris en circulation non détenues par l'Initiateur, et les actions auto-détenues de la Société, soit un maximum de 3.528.718 actions à la date du dépôt de l'Offre, étant précisé que la Société a indiqué qu'elle n'avait pas l'intention d'apporter les actions auto-détenues à l'Offre. Conformément aux dispositions de l'article 234-2 du Règlement général de l'AMF, le dépôt de l'Offre fait suite au franchissement par Eurosic du seuil de 30% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris dans le cadre de l'acquisition par Eurosic le 23 juillet 2014 et le 31 juillet 2014 de trois blocs d'actions représentant 91,81% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris dans les conditions décrites ci-après.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément à l'article 233-1-1° du règlement général de l'AMF.

2. CONTEXTE DE L'OFFRE

2.1 Opérations précédentes

L'Offre fait suite à la réalisation de l'acquisition par Eurosic de trois blocs représentant un total de 39.568.270 actions SIIC de Paris représentant 91,81% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris, auprès de (i) la société Réalia Patrimonio SLU, à hauteur de 25.404.172 actions, représentant 58,95% du capital et des droits de vote de la Société, pour un prix en numéraire de 21,43 euros par action, le 23 juillet 2014, (ii) la Société Foncière Lyonnaise, à hauteur de 12.769.538 actions, représentant 29,63% du capital et des droits de vote de la Société, pour un prix en numéraire de 23,88 euros par action le 23 juillet 2014 et (iii) la société Garber Investments BV, à hauteur de 1.394.560 actions, représentant 3,24%

¹ Actions portées au compte ouvert chez Kepler Cheuvreux conformément au contrat de liquidité en date du 14 septembre 2011.

L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

du capital et des droits de vote de la Société, pour un prix en numéraire de 23,88 euros par action, le 31 juillet 2014, conformément aux termes de trois contrats d'acquisition d'actions conclus, respectivement, le 5 juin 2014 tels que modifiés par avenants en date du 22 juillet 2014 en ce qui concerne Realia Patrimonio et Société Foncière Lyonnaise et le 23 juillet 2014, en ce qui concerne Garber Investments BV.

2.2 Dépôt de l'Offre

L'Offre a été déposée par l'Initiateur auprès de l'AMF le 3 septembre 2014.

La société Ledouble SAS a été désignée en qualité d'expert indépendant le 23 juillet 2014 par le Conseil d'administration de SIIC de Paris, conformément aux dispositions des articles 261-1 I-1° et II et suivants du Règlement général de l'AMF ainsi que de l'instruction 2006-08 du 25 juillet 2006 de l'AMF. Le rapport de l'expert indépendant en date du 29 août 2014 apprécie le caractère équitable des conditions financières de l'Offre. Cette appréciation tient compte des intentions exprimées par Eurosic de procéder à un retrait obligatoire, à l'issue de la clôture de l'Offre, si les actions non présentées par les actionnaires minoritaires ne représentaient pas plus de 5% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

Ce rapport qui apprécie le caractère équitable du prix de 23,88 euros par action SIIC de Paris dans le cadre de l'Offre d'Achat est reproduit dans son intégralité dans la section 2 du projet de note d'information en réponse établi par SIIC de Paris. Seules les conclusions de ce rapport figurent dans le présent communiqué.

3. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

Seule la conclusion et la synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre du rapport de l'expert indépendant sont reproduites ci-après. L'intégralité de ce rapport est disponible dans le projet de note d'information en réponse établi par SIIC de Paris.

« Les méthodes d'évaluation employées sont dans l'ensemble comparables à celles auxquelles les établissements présentateurs ont eu recours :

L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

| Synthèse des éléments d'appréciation du prix d'Offre | | | Etablissements présentateurs | |
|---|-----------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| | Valeur par action (€) | Prime / (décote) | Valeur par action (€) | Prime / (décote) |
| Prix d'Offre | 23,88 | - | 23,88 | - |
| Transactions de référence | | | | |
| Acquisition du bloc de titres auprès de Realia | 21,43 | 11,4% | 21,43 | 11,4% |
| Acquisition du bloc de titres auprès de SFL | 23,88 | - | 23,88 | - |
| Acquisition du bloc de titres auprès de Garber Investments BV | 23,88 | - | 23,88 | - |
| Cours de bourse retraités au 19 mai 2014 | | | | |
| Dernier cours | 18,85 | 26,7% | 18,85 | 26,7% |
| CMPV 1 mois | 18,77 | 27,2% | 18,78 | 27,2% |
| CMPV 3 mois | 18,28 | 30,6% | 18,29 | 30,6% |
| CMPV 6 mois | 17,61 | 35,6% | 17,61 | 35,6% |
| CMPV 12 mois | 17,00 | 40,5% | 17,00 | 40,5% |
| Max 12 mois | 18,88 | 26,5% | 18,88 | 26,5% |
| Actif Net Réévalué au 30 juin 2014 | | | | |
| EPRA triple net publié | 23,55 | 1,4% | 23,55 | 1,4% |
| EPRA triple net ajusté – cessions S2 2014 | 23,57 | 1,3% | nc | nc |
| Multiples de sociétés comparables | | | | |
| Cours / ANR par action | 18,68 | 27,8% | 22,24 | 7,4% |
| Cours / Cash flows récurrents par action | 13,90 | 71,7% | 16,55 | 44,3% |
| Valeur d'entreprise / loyers nets | 15,05 | 58,7% | nc | nc |
| Transactions comparables | | | | |
| Offres publiques récentes | 23,71 | 0,7% | 21,69 | 10,1% |

À l'issue de nos travaux de valorisation du titre SIIC de Paris, nous sommes d'avis que le prix proposé de 23,88 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires apportant leurs titres à l'offre publique d'achat simplifiée suivie d'un retrait obligatoire. »

4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SIIC DE PARIS

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de SIIC de Paris s'est réuni le 3 septembre 2014 sous la présidence de Monsieur Yan Perchet en sa qualité de Président du Conseil d'administration, afin d'examiner notamment le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt qu'il présente, ainsi que ses conséquences pour SIIC de Paris, ses actionnaires et ses salariés.

L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

Un extrait du procès-verbal de cette réunion contenant l'avis motivé du Conseil d'administration est reproduit ci-dessous.

4.1 Avis Motivé du Conseil d'administration de SIIC de Paris

*« Le Président du Conseil d'administration indique aux membres du Conseil d'administration que le Conseil est réuni afin d'examiner le projet d'offre publique (le « **Projet** ») devant être déposé, auprès de l'Autorité des marchés financiers, le 3 septembre 2014, par la société Eurosic (l'« **Initiateur** ») en application du Titre III du Livre II et plus particulièrement de l'article 233-1-1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »).*

*Le Projet est un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les titres de la Société aux termes de laquelle l'Initiateur offre de manière irrévocable aux actionnaires de la Société d'apporter à l'Initiateur leurs actions contre remise d'une somme en espèces de 23,88 euros pour une action de la Société (l'« **Offre** »).*

L'Offre porte sur la totalité des actions de la Société, non encore détenues par l'Initiateur. L'Offre porte ainsi sur un nombre total maximum de 3.528.718 actions à la date du dépôt de l'Offre, étant précisé que la Société a indiqué qu'elle n'avait pas l'intention d'apporter ses actions à l'Offre.

Il est précisé également que l'Initiateur a fait connaître son intention de faire suivre l'Offre d'un retrait obligatoire si les résultats le lui permettent c'est-à-dire dans l'hypothèse où les actionnaires minoritaires n'ayant pas apporté leurs actions de la Société à l'Offre ne représenteraient pas plus de 5% du capital ou des droits de vote.

Le Président rappelle au Conseil qu'il lui appartient en application des dispositions de l'article 231-19-4° du Règlement général de l'AMF, d'émettre un avis motivé sur l'intérêt de l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés qui pourrait être suivie, si les conditions légales et réglementaires étaient réunies, de la mise en œuvre d'un retrait obligatoire.

A ce titre, le Président communique au Conseil le projet de note d'information établi par l'Initiateur qui sera soumis à l'AMF, et ce projet contenant en particulier les caractéristiques de l'Offre et les intentions de l'Initiateur, ainsi que les éléments d'appréciation du prix de l'Offre établi par les banques présentatrices de l'Offre.

Le Président communique également au Conseil le projet de note d'information en réponse de la Société.

*Le Président rappelle que conformément aux dispositions des articles 261-1 I 1° et 261-1 II du Règlement Général de l'AMF, le cabinet Ledouble SAS, représenté par Monsieur Olivier Cretté et Monsieur Sébastien Sancho, a été désigné en qualité d'expert indépendant (l'« **Expert Indépendant** ») par le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 23 juillet 2014.*

Le Président rappelle que la mission de l'Expert Indépendant porte sur l'appréciation du caractère équitable des conditions de l'Offre proposées aux actionnaires de la Société dans le cadre de l'Offre, cette Offre pouvant éventuellement être suivie d'un retrait obligatoire.

Le Conseil examine tout d'abord les méthodes d'évaluation utilisées par l'Initiateur et ses conseils financiers.

L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

Le Président appelle l'attention du Conseil sur le rapport rédigé par le cabinet Ledouble SAS, mandaté en qualité d'Expert Indépendant qui a été remis aux membres du Conseil préalablement à la réunion du Conseil, ce dont les membres lui donnent acte. Les conclusions de l'expert Indépendant sont les suivantes:

« A l'issue de nos travaux de valorisation du titre SIIC de Paris, nous sommes d'avis que le prix proposé de 23,88 euros est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires apportant leurs titres à l'offre publique d'achat simplifiée suivie d'un retrait obligatoire »

Le Conseil prend acte de l'opinion de l'Expert Indépendant quant au caractère équitable des conditions financières de l'Offre suivie éventuellement d'un retrait obligatoire.

Après cet échange de vues sur l'Offre, au vu du rapport de l'Expert Indépendant, du projet de note d'information de l'Initiateur et du projet de note d'information en réponse, le Conseil, à l'unanimité de ses membres, considère que le projet d'Offre de l'Initiateur éventuellement suivie d'un retrait obligatoire est dans l'intérêt des actionnaires de la Société, notamment en ce qu'il représente pour ces derniers une opportunité de bénéficier d'une liquidité immédiate dans des conditions financières jugées équitables par l'Expert Indépendant.

Il estime également que la mise en œuvre de l'Offre est dans l'intérêt de la Société et des salariés.

Dans ces conditions, il recommande aux actionnaires de la Société d'apporter leurs actions à l'Offre.

Le Conseil approuve également le projet de note d'information en réponse à l'Offre, tel qu'il vient de lui être présenté. »

4.2 Décision sur les actions auto-détenues

A ce jour, la Société détient 11.398 de ses propres actions.

Le Conseil d'administration « fait part en outre de sa décision de ne pas apporter à l'Offre les 11.398 actions auto-détenues par la Société. »

A propos de SIIC de Paris

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

L'action SIIC de Paris est cotée à Euronext Paris - Compartiment B sous le code ISIN FR0000057937. Le titre SIIC de Paris fait partie de l'indice « IEIF S IIC France » depuis 2004 et a intégré l'indice « IEIF Europe » depuis le 25 mars 2008.

Relation investisseurs

Santiago de Graeve - Directeur Administratif et Financier
Tél : 01 56 64 12 00 - degraeve@siicdeparis.fr