DÉPÔT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT

PORTANT SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

EUROSIC
Immobilier et Patrimoine

INITIÉE PAR

BANQUE PALATINE

ET PRÉSENTÉE PAR

BANQUE PALATINE

Prix de l'Offre : 45,20 € par action EUROSIC

Le présent communiqué est relatif au projet d'offre publique de retrait déposé le 11 juillet 2006 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »). Il a été établi et diffusé conformément aux dispositions de l'article 231-17 du Règlement général de l'AMF.
Cette offre et la diffusion au public de la note d'information restent soumises à l'approbation de l'AMF.

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

Dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, BANQUE PALATINE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont le siège social est 52, avenue Hoche, 75382 Paris Cedex 08, au capital social de 402.628.520 euros (l' « Initiateur » ou « BANQUE PALATINE »), offre irrévocablement aux actionnaires d'EUROSIC (« EUROSIC » ou la « Société »), société anonyme, dont le siège social est 52, avenue Hoche, 75382 Paris, au capital social de 22.848.880 euros, divisé en 1.428.055 actions de 16 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et de même catégorie, et admises aux négociations sur l'Eurolist compartiment C d'Euronext Paris, d'acquérir leurs actions EUROSIC dans les conditions indiquées ci-après (l' « Offre »).
Il est ici rappelé que l'Initiateur détient 1.268.193 actions EUROSIC représentant 88,81% du capital et des droits de vote de cette société.

1.1. Motifs de l'Opération et intentions de l'Initiateur

La présente Offre s'inscrit dans le cadre des opérations d'apport de l'activité de crédit bail immobilier exercée jusqu'alors par EUROSIC (activité constituant le principal des actifs de la Société) au profit de la société CICOBAIL et de réorientation de l'activité sociale d'EUROSIC vers son activité de location simple.
Ces opérations avaient été évoquées dans la note d'information conjointe de BANQUE PALATINE et d'EUROSIC établie à l'occasion de l'offre publique d'achat initiée par BANQUE PALATINE visant les titres EUROSIC en septembre 2005 (visa AMF n°05-681 du 21 septembre 2005) puis annoncées dans les communiqués d'EUROSIC des 15 et 19 mai 2006 et dans celui de BANQUE PALATINE du 2 juin 2006.
Aux termes de ce dernier communiqué, BANQUE PALATINE avait annoncé son intention de déposer une offre publique de retrait visant les titres EUROSIC afin de se conformer aux dispositions de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF en cas de mise en œuvre effective de ces opérations.
Il est ici rappelé que BANQUE PALATINE et EUROSIC ont été associées à un projet de réorganisation du Groupe Caisse d'Epargne à l'effet de créer un pôle unifié dédié à l'activité de crédit-bail immobilier.
Dans ce cadre, il a été convenu que les activités de crédit-bail immobilier exercées par les entités BANQUE PALATINE (c'est-à-dire par EUROSIC et par Palatine Mur, filiale à 100% de BANQUE PALATINE) seraient apportées à une entité dédiée, CICOBAIL (par le biais, respectivement d'un apport partiel d'actif et d'une fusion absorption).
L'opération, conçue afin de permettre au niveau du Groupe Caisse d'Epargne la rationalisation et la concentration de l'activité de crédit-bail immobilier au sein d'une entité juridique unique, CICOBAIL, se traduit pour EUROSIC par un recentrage de son activité propre (outre la gestion de sa participation dans CICOBAIL) vers la location immobilière simple.
A cet effet, un projet d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions en application des articles L. 236-16 à L. 236-21 du code de commerce par renvoi de l'article L. 236-22 du même code a été signé le 23 mai 2006 par EUROSIC et par CICOBAIL et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'EUROSIC et de CICOBAIL ont été convoquées afin de se réunir le 30 juin 2006 (concernant EUROSIC, un avis de réunion valant avis de convocation a été publié au Bulletin des annonces légales obligatoires en date du 29 mai 2006).
En rémunération de cet apport, il était prévu une émission par CICOBAIL de 174.152 actions ordinaires d'une valeur nominale de 20 euros chacune. Cette augmentation de capital représentait au profit d'EUROSIC une participation de l'ordre de 8% du capital et des droits de vote de CICOBAIL.
Les conditions suspensives stipulées dans le traité d'apport partiel d'actifs signé le 23 mai 2006 par EUROSIC et CICOBAIL et relatif à l'apport par EUROSIC de son activité de crédit bail immobilier au profit de CICOBAIL ayant été réalisées, les assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'EUROSIC et de CICOBAIL ont approuvé le 30 juin dernier les termes de ce traité et la rémunération de l'apport, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de CICOBAIL ayant en outre décidé la réalisation de l'augmentation de capital susvisée rémunérant cet apport.
En conséquence, l'apport de l'activité de crédit bail immobilier d'EUROSIC a été définitivement réalisé le 30 juin 2006 avec, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1er mars 2006.
Dans la logique de ce projet, BANQUE PALATINE et EUROSIC ont décidé de mettre en œuvre une réorientation de l'activité propre d'EUROSIC vers la location simple se traduisant par la transformation d'EUROSIC en une pure société foncière, qui opterait pour le régime fiscal prévu à l'article 208 C du code général des impôts relatif aux sociétés d'investissements immobiliers cotées ("**SIIC**").
EUROSIC optera pour le régime des SIIC susvisé avec effet rétroactif à compter du 1er juillet 2006 (dans ce cadre, l'exercice social d'EUROSIC qui s'est ouvert le 1er janvier 2006 a été clôturé par anticipation, et s'est achevé le 30 juin afin de permettre une option pour le régime des SIIC applicable dès le 1er juillet).
Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2006, les actionnaires d'EUROSIC ont décidé la modification des statuts de cette société afin de refléter le recentrage de son objet social sur les opérations propres aux sociétés foncières.
Afin de se donner tous les moyens de parvenir à un recentrage efficient de son activité et de respecter ses obligations en termes d'activité liées à l'option pour le régime des SIIC, Eurosic ne poursuivra ni ne redéploiera aucune activité de crédit-bail ou d'autres activités permises en vertu de l'agrément de société financière qui lui avait été octroyé. Ainsi, EUROSIC a formulé auprès du Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement ("**CECEI**") une requête de retrait de son agrément de société financière. Ce retrait d'agrément a été prononcé par le CECEI en date du 31 mai 2006 et est effectif depuis le 30 juin 2006.
Ainsi qu'il avait été annoncé dans le communiqué de BANQUE PALATINE du 2 juin 2006, les dernières conditions suspensives stipulées au projet d'apport partiel d'actifs signé le 23 mai 2006 ayant été levées le 30 juin 2006, BANQUE PALATINE, en sa qualité d'établissement présentateur, a déposé en son nom et pour son compte le 11 juillet 2006, auprès de l'AMF, un projet relatif à l'Offre visée dans le présent communiqué.
Il est ici précisé que le conseil d'administration de la société EUROSIC, informé de l'intention de BANQUE PALATINE de déposer le projet d'Offre, avait désigné, au cours de sa réunion du 13 juin 2006, le cabinet Bellot Mullenbach & Associés afin que celui-ci s'assure, en qualité d'expert indépendant, du caractère équitable du prix proposé par BANQUE PALATINE.
Ainsi qu'il est exposé ci-dessous, le cabinet Bellot Mullenbach & Associés a rendu une attestation d'équité en date du 10 juillet 2006.

Réorientation de l'activité

Comme évoqué au paragraphe 1.1 ci-dessus, EUROSIC ayant vocation à devenir (outre sa participation dans CICOBAIL) une foncière cotée régie par le statut SIIC, BANQUE PALATINE et EUROSIC souhaitent mettre en place la politique d'investissements la plus adaptée en profitant notamment d'un courant d'affaires privilégié par la grande variété des intervenants du Groupe Caisse d'Epargne spécialisés dans l'immobilier.
BANQUE PALATINE entend également permettre à EUROSIC d'être rapidement en mesure de s'appuyer sur une stratégie claire en termes de rythme, de localisation et de typologie des futurs investissements
Dans un premier temps, EUROSIC optera pour le régime des SIIC afin d'optimiser, au niveau de l'actionnaire, le potentiel de création de valeur et a renoncé à son agrément de société financière.
Il est ici rappelé que, sous le régime précité, les SIIC bénéficient, en contrepartie d'obligations particulières de distribution de leurs résultats, d'une exonération d'impôt sur les sociétés portant notamment sur leurs bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles et de cession de leurs actifs immobiliers.

Réorganisation juridique

EUROSIC n'ayant plus vocation à faire des opérations de nature bancaire dans le cadre de la réorganisation du crédit bail immobilier du Groupe Caisse d'Epargne, la Société a formulé auprès du CECEI une requête de retrait de son agrément de société financière. Ce retrait d'agrément a été prononcé par le CECEI en date du 31 mai 2006 et est effectif depuis le 30 juin 2006.

Maintien de la cotation

La présente Offre a été déposée par BANQUE PALATINE dans le cadre du respect de ses obligations réglementaires visées à l'article 236-6 du règlement général de l'AMF.
Néanmoins, le régime des SIIC pour lequel a opté EUROSIC impliquant la cotation de la société concernée, l'Initiateur n'a pas l'intention de procéder au retrait des actions EUROSIC de la cote.
Au contraire, BANQUE PALATINE envisage, dans le cadre de la dynamique engendrée par la réorientation de l'activité d'EUROSIC, d'élargir l'actionnariat de la Société et son flottant selon des modalités qui restent à définir.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1. Bases de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-14 du Règlement général de l'AMF, BANQUE PALATINE, en sa qualité de prestataire de services d'investissement et agréée pour exercer l'activité de prise ferme, a déposé un projet d'Offre auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique de retrait portant sur la totalité des actions de la société EUROSIC non détenues par BANQUE PALATINE.
En conséquence, BANQUE PALATINE s'engage irrévocablement auprès des actionnaires d'EUROSIC à acquérir au prix de 45,20 € par action, toutes les actions de la société qui seront présentées sur le marché pendant la période d'Offre.
Le conseil d'administration de la société EUROSIC, informé de l'intention de BANQUE PALATINE de déposer le projet d'Offre, a désigné, au cours de sa réunion du 13 juin 2006, le cabinet Bellot Mullenbach & Associés afin que celui-ci s'assure, en qualité d'expert indépendant, du caractère équitable du prix proposé par BANQUE PALATINE.
Ainsi qu'il est exposé ci-dessous, le cabinet Bellot Mullenbach & Associés, a conclu, dans une attestation d'équité soumise au conseil d'administration d'EUROSIC le 10 juillet 2006, au caractère équitable du prix de 45,20 euros par action.

2.2. Titres visés par l'Offre

L'Offre porte sur la totalité des actions ordinaires EUROSIC non déjà détenues par l'Initiateur à savoir 159.862 actions représentant 11,19 % du capital et des droits de vote de la société. EUROSIC n'a émis aucun autre titre donnant accès immédiatement ou à terme à son capital ou à des droits de vote.
EUROSIC ne détient directement ou indirectement aucune action de son propre capital.

3. SYNTHESE DES ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX D'OFFRE

Le prix de l'Offre de 45,20 euros par action peut être apprécié au regard des critères d'évaluation objectifs usuellement retenus en tenant compte des caractéristiques d'EUROSIC. Du fait du caractère non pertinent des méthodes d'évaluation tirées de l'actualisation des dividendes, de l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels, de l'actif net comptable et des comparables, les critères d'appréciation retenus ont été le prix de l'OPA de septembre 2005 sur EUROSIC, le cours de bourse et l'actif net réévalué. Ces différents éléments d'appréciation font apparaître les primes suivantes :

	Valeur de l'action	Prime offerte en %
PRIX DE L'OPA SUR EUROSIC DE SEPTEMBRE 2005	42,00€	+7,62%
COURS DE BOURSE		
Dernière Cotation (le 29/05/2006)	45,10€	+0,22%
Cours moyen pondéré sur 1 mois	43,86€	+3,05%
Cours moyen pondéré sur 60 jours	43,52€	+3,85%
Cours moyen pondéré sur 3 mois	43,69€	+3,47%
Cours moyen pondéré sur 6 mois	42,66€	+5,95%
Cours moyen pondéré sur 12 mois	41,81€	+8,10%
Plus haut sur 12 mois	46,00€	-1,74%
Plus Bas sur 12 mois	34,90€	+29,51%
ACTIF NET REEVALUE CONSOLIDE CORRIGE		
Au 31/12/2005	44,14€	+2,41%

4. ATTESTATION D'EQUITE DU CABINET BELLOT MULLENBACH ET ASSOCIES

Comme indiqué au paragraphe 2.1, le cabinet Bellot Mullenbach & Associés a été mandaté par le conseil d'administration d'EUROSIC afin d'établir, en qualité d'expert indépendant, si le prix proposé par BANQUE PALATINE était équitable.
Dans ces conditions, et au vu des éléments visés au paragraphe 3 ci-dessus, le cabinet Bellot Mullenbach & Associés a émis une attestation d'équité concluant au caractère équitable du prix proposé de 45,20 euros par action.

5. RECOMMANDATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EUROSIC

« Examen du rapport de l'expert indépendant désigné par le conseil dans sa séance du 13 juin 2006
Monsieur le président rappelle les termes des délibérations du conseil d'administration en date du 13 juin dernier au cours duquel, dans le contexte de réorientation de l'activité, et sur la base de la lettre adressée par Banque Palatine annonçant le possible dépôt d'une offre publique de retrait, le conseil d'administration de la Société a désigné le cabinet Bellot Mullenbach et Associés, en qualité d'expert indépendant, aux fins d'établir, à l'attention du conseil, une attestation d'équité relative au prix proposé par Banque Palatine dans le cadre de l'offre publique de retrait envisagée.
Monsieur le président indique que Banque Palatine a confirmé son intention de déposer une offre publique de retrait au prix de 45,20 euros par action.
Il donne ensuite lecture de l'attestation d'équité délivrée par le cabinet Bellot Mullenbach et Associés en date du 10 juillet 2006 à l'issue de ses travaux.
Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve à l'unanimité les conclusions de cette attestation, ayant conclu au caractère équitable du prix de 45,20 euros par action proposé par Banque Palatine aux actionnaires minoritaires de la Société dans le cadre du projet d'offre publique de retrait.

Formulation de l'opinion du conseil en réponse à l'OPR de Banque Palatine
Monsieur le président informe le conseil que l'apport par Eurosic de son activité de crédit bail immobilier au profit de Cicobail a été réalisé le 30 juin dernier, les assemblées générales des actionnaires d'Eurosic et de Cicobail s'étant tenues le même jour et ayant adopté les résolutions présentées à cet effet.
Par ailleurs, le CECEI a prononcé dans sa séance du 31 mai 2006, le retrait d'agrément en qualité de société financière d'Eurosic avec prise d'effet à la date de réalisation effective de son apport partiel d'actifs à Cicobail soit le 30 juin 2006.
De ce fait, le projet de réorientation stratégique examiné par le conseil du 3 mars dernier peut maintenant être mis en œuvre. Il rappelle que ce projet vise à transformer Eurosic en société foncière dotée d'un statut fiscal de SIIC avec une spécialisation sur les actifs immobiliers tertiaires externalisés avec des investissements de taille limitée et un positionnement Paris-Province équilibré.
Monsieur le président expose en outre que l'objet social de la Société a été modifié conformément aux termes de la deuxième résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires d'Eurosic du 30 juin 2006.
Après en avoir délibéré, le conseil d'administration de la Société exprime son adhésion unanime à ce projet de réorientation de l'activité de la Société. Il considère également que ce projet est de nature à donner à EUROSIC un nouvel essor après la concrétisation de l'apport de son activité de crédit-bail immobilier à Cicobail.
Le conseil d'administration a pris acte que, dans le cadre de ce projet, l'actionnaire contrôlant la Société, se trouve du fait de ces opérations dans l'obligation de déposer une offre publique de retrait visant les titres de la Société.
Le Conseil d'administration a pris connaissance du projet d'offre publique de retrait portant sur la totalité des actions composant le capital social d'EUROSIC non détenues par BANQUE PALATINE et du projet de note d'information établie conjointement entre Banque Palatine et Eurosic. Il rappelle avoir approuvé les conclusions de l'attestation d'équité établie par le cabinet Bellot Mullenbach & Associés, ayant conclu au caractère équitable du prix proposé aux actionnaires minoritaires de la Société.
A la lumière des considérations qui précèdent et compte tenu de son adhésion sans réserve au projet de développement de l'activité d'EUROSIC, le conseil d'administration, après en avoir délibéré, a décidé à l'unanimité de ses membres votant que ce projet est conforme à l'intérêt d'EUROSIC et de ses actionnaires. En conséquence, il recommande donc aux actionnaires de la Société de ne pas apporter leurs actions EUROSIC à l'Offre.
Cependant, pour ceux des actionnaires de la Société qui souhaitent bénéficier d'une possibilité de sortie dans le contexte rappelé ci-dessus, le conseil d'administration approuve à l'unanimité le principe et les modalités de l'Offre, dont les conditions lui paraissent équitables.
Le conseil d'administration approuve également les termes du projet de note d'information qui doit être émise conjointement par Banque Palatine et Eurosic. »

6. COORDONNEES DES PERSONNES EN CHARGE DES RELATIONS INVESTISSEURS

BANQUE PALATINE
Gilbert-Jean Audurier
Membre du Directoire
01 47 54 47 28

EUROSIC
Oliver de Coupigny
Directeur Général
01 47 54 49 08