

Paris, le 4 mars 2016

RAPPROCHEMENT EUROSIC – FONCIÈRE DE PARIS**CREATION D'UNE FONCIERE DE REFERENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE
AVEC PLUS DE 5 MILLIARDS € D'ACTIFS ET UNE FORTE PRESENCE SUR PARIS**

Eurosic annonce avoir signé des accords couvrant 79% du capital de Foncière de Paris avec les principaux actionnaires de Foncière de Paris et déposera prochainement auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique volontaire visant l'ensemble des titres de la société Foncière de Paris.

L'objectif est de créer un nouvel acteur de référence de l'immobilier tertiaire avec un patrimoine combiné supérieur à 5 milliards d'euros et une très forte présence à Paris.

Ce projet de rapprochement, fortement créateur de valeur, conduira à la création de la 4^{ème} foncière de bureaux française.

Les patrimoines parisiens des deux sociétés, de grande qualité, sont très complémentaires avec une couverture géographique particulièrement équilibrée.

La bonne gestion des actifs se reflète dans un taux d'occupation élevé, des signatures d'entreprises de premier plan et une très bonne visibilité sur les prochaines années.

Par ailleurs la combinaison des compétences des deux équipes devrait amplifier la dynamique de création de valeur, notamment autour des développements immobiliers, dans le prolongement des réalisations de ces dernières années (15 opérations en cours).

Les équipes d'Eurosic et Foncière de Paris se connaissent bien et partagent la même conception de l'investissement immobilier, orientée vers la croissance et la création de valeur.

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

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

Ce projet de rapprochement a reçu un accueil favorable de la part du Conseil de surveillance de Foncière de Paris qui a signé ce jour un protocole d'accord avec Eurosic, afin notamment d'organiser la coopération entre les deux sociétés jusqu'à la réalisation du rapprochement.

Yan Perchet, Président Directeur Général d'Eurosic, a déclaré :

« Le projet de rapprochement que nous présentons est une opportunité unique pour les deux sociétés de constituer un acteur de référence sur le marché des bureaux. Il est à la fois naturel et logique tant les deux sociétés sont complémentaires en termes de positionnement, avec des perspectives de création de valeur solides. Nous nous félicitons du soutien de l'ensemble des actionnaires de référence des deux sociétés qui permettent la réalisation de ce beau projet. »

DETAIL DES ACCORDS ENTRE EUROSIC ET PLUSIEURS ACTIONNAIRES MAJEURS DE FONCIÈRE DE PARIS

Eurosic a signé ce jour des contrats de cession d'actions et des engagements d'apport portant sur 79,1% du capital de Foncière de Paris.

Contrats de cession d'actions

Eurosic a signé ce jour :

- un contrat de cession avec le groupe Allianz en vue de l'acquisition de l'intégralité de sa participation (actions et obligations subordonnées remboursables en actions (« OSRA »)) dans la société Foncière de Paris et représentant 22,7% du capital, au prix de 145,00 euros par action (dividende 2015 de 9,00 euros attaché) et au prix de 188,82 euros par OSRA ; et

- un contrat de cession d'actions avec le groupe Generali en vue de l'acquisition aux mêmes conditions de l'intégralité de sa participation, représentant 3,9% du capital.

L'acquisition de ces participations (représentant 26,6% du capital), sous la seule condition suspensive de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence au titre du contrôle des concentrations, devrait intervenir début mai.

Engagements d'apport à l'offre

Eurosic a également signé ce jour :

- des engagements d'apport à l'offre publique d'échange¹ avec les groupes Covéa, ACM, La Tricogne ; et

¹ Covea s'est engagé à échanger 1.178.023 actions Foncière de Paris contre des actions Eurosic et à échanger le solde de ses actions et l'intégralité de ses OSRA Foncière de Paris contre des OSRA Eurosic. ACM Vie et La Tricogne se sont engagés à échanger l'intégralité de leurs actions Foncière de Paris, soit respectivement 1.183.599 et 596.158 contre des actions Eurosic.

- un engagement d'apport à l'offre publique d'achat avec Le Conservateur.

Ces engagements d'apport portent sur 52,5% du capital de Foncière de Paris et seront révocables en cas d'offre concurrente.

TERMES DE L'OFFRE ENVISAGEE

Dans le cadre du projet d'offre publique qui sera déposé prochainement par Eurosic auprès de l'Autorité des marchés financiers, l'ensemble des actionnaires de Foncière de Paris se verront proposer,

s'agissant des actions Foncière de Paris :

- soit d'apporter leurs actions à des offres publiques d'échange contre des actions Eurosic ou contre des OSRA Eurosic (sur la base de 24 actions ou OSRA Eurosic nouvelles pour 7 actions Foncière de Paris, correspondant à la parité des Actifs Nets Réévalués (« ANR ») Triple Net EPRA au 31 décembre 2015 coupons détachés) ;
- soit d'apporter leurs actions à une offre publique d'achat au prix de 136 euros par action, identique au prix des blocs d'actions après ajustement du détachement du dividende 2015 de 9 euros ;

et, s'agissant des OSRA Foncière de Paris :

- soit d'apporter leurs OSRA à une offre publique mixte contre des OSRA Eurosic et un paiement en numéraire (sur la base de 216 OSRA Eurosic et 684,11 euros pour 49 OSRA Foncière de Paris) ;
- soit d'apporter leurs OSRA à une offre publique d'achat au prix de 188,82 euros par OSRA Foncière de Paris.

Les OSRA Eurosic seront émises à un prix de 36,65 euros par OSRA. Elles seront remboursées en actions nouvelles Eurosic et donneront droit à une rémunération sur la base d'un intérêt annuel de 5,5%. L'emprunt sera d'une durée de 7 ans.

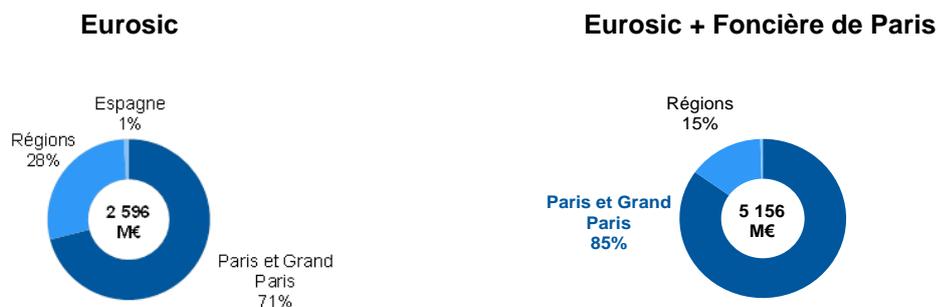
Le prix de l'offre publique d'achat ferait ressortir une prime de 8,2 % par rapport à l'ANR triple net EPRA au 31 décembre 2015 (coupon détaché) et une prime de 35,7 % par rapport au cours de bourse moyen pondéré 1 mois au 3 mars 2016, dans les deux cas après ajustement du dividende au titre de l'exercice 2015.

L'offre publique sera sous condition suspensive de l'autorisation de l'opération par l'Autorité de la concurrence au titre du contrôle des concentrations et de l'autorisation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Eurosic de l'émission des actions et des OSRA nouvelles Eurosic permettant de rémunérer les titres Foncière de Paris apportés à l'offre publique. Cette assemblée devrait être convoquée fin avril et se tenir au mois de mai 2016.

DOUBLEMENT DE TAILLE ET CREATION D'UN ACTEUR DE REFERENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Foncière de Paris détient un patrimoine de 2,6 milliards d'euros², majoritairement composé de bureaux, situé principalement à Paris, Boulogne et Levallois. Son patrimoine offre une forte complémentarité avec les actifs existants d'Eurosic, notamment en termes de localisation dans Paris. Les actifs de Foncière de Paris sont principalement situés dans les 6ème et 7ème arrondissements et dans l'est parisien, complétant ceux d'Eurosic, centrés sur le 8ème arrondissement et l'ouest parisien. Le taux d'occupation de Foncière de Paris s'élève à 97% à fin 2015, contre 93% pour le patrimoine d'Eurosic, aboutissant à un taux d'occupation combiné de 95%. La durée résiduelle des baux de l'ensemble combiné serait maintenue autour de 5 ans.

Cette opération permettrait à Eurosic de doubler la taille de son patrimoine à plus de 5 milliards d'euros, et de devenir un acteur majeur de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France. Les actifs situés à Paris et en région parisienne représenteraient 85%³ du patrimoine consolidé.



La part d'immeubles de bureaux dans le patrimoine serait renforcée pour atteindre 80% (développements inclus) :



² Patrimoine hors activité de crédit-bail

³ Sur la base des valeurs publiées au 31/12/2015

PROJET INDUSTRIEL DE CREATION DE VALEUR

Le nouvel ensemble disposerait d'une base patrimoniale et de compétences renforcées pour mettre en œuvre une politique de gestion d'actifs dynamique, de développement immobilier et de création de valeur.

- Acteur de référence de l'immobilier tertiaire à Paris

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

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

- Projets de développement immobiliers significatifs

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

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

- Thématiques d'investissement complémentaires aux bureaux

Enfin, en complément d'une dominante tertiaire, le rapprochement permettrait de renforcer différentes thématiques complémentaires, telles que les Loisirs/Santé (développé au travers d'Eurosic Lagune) et le développement et la gestion d'hôtels, compétence historique des équipes de la société Foncière de Paris.

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

SOUTIEN DES ACTIONNAIRES ET DES PARTENAIRES FINANCIERS D'EUROSIC

Convaincu du caractère stratégique du rapprochement, le Conseil d'administration d'Eurosic a approuvé à l'unanimité⁴ le projet d'offre publique et le lancement d'une augmentation de capital d'un montant d'environ 275 millions d'euros, au prix de 36,65 euros par action soit l'ANR Triple Net EPRA au 31 décembre 2015 coupon détaché. Eurosic a d'ores et déjà reçu des engagements fermes de souscription à hauteur de 200 millions d'euros, notamment de certains de ses actionnaires existants.

Le produit de l'augmentation de capital servira au financement de la branche en numéraire de l'offre publique, en complément de l'utilisation de lignes de dettes et de trésorerie disponibles et d'une nouvelle ligne de financement d'un montant de 250 millions d'euros mise en place auprès de BNP Paribas et de Crédit Agricole CIB.

Le ratio Loan to Value (LTV) d'Eurosic pro-forma 2015 suite au rapprochement avec Foncière de Paris s'élèverait à environ 48 % contre 36% pour Eurosic seul au 31 décembre 2015⁵. Eurosic se fixe à terme un objectif de ratio proche de 45%.

A l'issue du rapprochement, Eurosic verrait son positionnement stratégique renforcé et bénéficierait d'un actionnariat largement composé d'actionnaires institutionnels de premier plan. Il continuerait parallèlement une politique de diversification de ses ressources de financement, notamment auprès des investisseurs obligataires.

A propos d'Eurosic

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

L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment A sous le code ISIN FR0000038200.

Relations Investisseurs et presse

CITIGATE
Nicolas Castex
Tél : +33 1 53 32 78 88 / + 33 6 66 58 82 45
Nicolas.castex@citigate.fr

EUROSIC
Nicolas Darius
Directeur Finances
Tél : +33.1.45.02.24.73
n.darius@eurosic.fr

Pour plus d'information : www.eurosic.fr

⁴ Les représentants de Covéa, d'ACM Vie et de Foncière de Paris n'ont pas pris part à la décision relative au projet d'offre publique.

⁵ Droits inclus en quote-part de détention