



COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Financement de l'opération de reprise par Foncière Paris France de l'activité "Immobilier d'Entreprise" de la SNI

PARIS, le 17 novembre 2010

1 - RAPPEL DES MODALITES APPLICABLES A L'OPERATION DE REPRISE DE L'ACTIVITE "IMMOBILIER D'ENTREPRISE" DE LA SNI

Le 30 juillet 2010, Foncière Paris France et la Société Nationale Immobilière (SNI), filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, spécialisée dans le logement intermédiaire et social, ont annoncé la signature d'un protocole d'intention ayant pour objet la reprise, par Foncière Paris France, de l'activité "Immobilier d'entreprise" de la SNI.

La branche "Immobilier d'entreprise" devant être cédée par la SNI comprend notamment :

- la détention patrimoniale d'un ensemble de six (6) actifs immobiliers d'une surface globale de 48.000 m² environ et des droits incorporels y attachés, d'une valeur économique globale d'apport d'environ 160 M€;
- le passif bancaire attaché aux actifs visés ci-dessus, pour un montant en principal global restant dû de de 88,5 M€ ;
- une convention de gestion immobilière de dix-huit (18) actifs immobiliers, dits "biens de retour", pour le compte de la Ville de Paris ;
- une équipe de dix-sept (17) personnes en charge des missions d'*asset management* et de *property management* des actifs ;

ces éléments vont faire l'objet d'un apport par la SNI à une société *ad hoc*, dénommée SAGI Immobilier d'Entreprise qui sera acquise par Foncière Paris France à la fin de l'année 2010.

2 - CARACTERISTIQUES DE LA BRANCHE "IMMOBILIER D'ENTREPRISE" DEVANT ETRE APPORTEE

Le portefeuille d'actifs, qui sera directement détenu par SAGI Immobilier d'Entreprise, comprend les immeubles suivants :

- **Jemmapes** - Immeuble situé à Paris 10^{ème}, 210 quai de Jemmapes – comprenant, en R+8 sur 2 niveaux de sous-sol, environ 9.464 m² à usage principal de bureaux, 431 m² d'archives et 84 parkings – lot détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993.

- **Jules Ferry** - Immeuble situé à Paris 11^{ème} – 21/23 boulevard Jules Ferry – comprenant, en R+2+3 partiel, environ 1.524 m² à usage de bureaux, y compris en R-1, et 5 parkings-lot de volume détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 2004.
- **Pouchet** - Immeuble situé à Paris 17^{ème}, 31 rue Pouchet-comprenant, en R+5 sur 2 niveaux de sous-sol, environ 843 m² à usage de bureaux et 18 parkings-détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993.
- **Biopark** - ensemble immobilier de cinq bâtiments, trois destinés aux entreprises de biotechnologies, et deux à usage de bureaux, situé à Paris 13^{ème}, 5 rue Watt – comprenant, en R+4 sur un niveau de sous-sol, environ 13.000 m² de bureaux, 18.000 m² à usage de locaux scientifiques (laboratoires) et 32 parkings- détenus en vertu de baux à construction consentis par la Ville de Paris sur lesquels restent environ 50 années à courir avant reprise des constructions sans indemnité. Cet immeuble a été achevé en 2007.
- **Vauvenargues** - Immeuble situé à Paris 18^{ème}, 141 boulevard Ney, comprenant en R+5 sur un niveau de sous-sol environ 3.725 m² à usage d'hôtel d'activité de production et 34 parkings- détenus en vertu d'un bail à construction consentis par la Ville de Paris sur lesquels restent environ 54 années à courir avant reprise des constructions sans indemnité. Cet immeuble a été achevé en 2006.
- **Fillettes** - Immeuble situé à Paris 18^{ème}, 16 rue Fillettes, comprenant en R+2 sur un niveau de sous-sol environ 1.813 m² de locaux de formation- détenus en vertu d'un bail à emphytéotique consentis par la Ville de Paris sur lesquels restent environ 30 années à courir avant reprise des constructions sans indemnité. Cet immeuble a été achevé en 2004.

La valeur économique (Hors Droits) de ce portefeuille d'immeubles, dont les caractéristiques sont très comparables aux immeubles que Foncière Paris France détient dans Paris intra-muros, ressort à 158,5 M€ et le revenu locatif brut annuel sur la base de l'état locatif actuel est estimé pour l'année 2011 à 16,8 M€, le revenu net locatif avant charges de gestion internes étant quant à lui estimé aux environs de 15,5 M€.

Ces ensembles immobiliers sont loués à une vingtaine de locataires dans le cadre de baux commerciaux. Le taux de vacance financière de ce portefeuille est actuellement de 5,5%.

Les financements bancaires attachés à ces actifs seront à la date d'apport de l'ordre de 88 M€ et seront réduits à 80 M€ environ lors de l'acquisition par FPF.

La plupart de ces financements (à concurrence d'environ 60 M€) font l'objet d'amortissements réguliers pour une durée résiduelle longue (18 ans), les autres financements (à concurrence d'environ 20 M€) étant sur une durée résiduelle moyen terme (7 ans), avec une partie amortissable dans le temps et une autre partie remboursable *in fine*.

Le coût actuel de ces financements dont environ la moitié est sur un référentiel de taux fixe, est estimé sur la base des taux actuels à 3% par an.

Foncière Paris France précise que son intention après acquisition sera de limiter la sensibilité future de ce taux à l'évolution des taux directeurs en utilisant des instruments de couverture appropriés.

Le ratio LTV de SAGI Immobilier d'Entreprise sera d'environ 50% après acquisition par FPF et le ratio LTV attendu au niveau consolidé de Foncière Paris France restera inférieur à 45% en fin d'année 2010.

SAGI Immobilier d'Entreprise opérera également, dans le cadre de conventions de gestion devant être conclues avec la SNI, la gestion immobilière d'un peu plus d'une vingtaine d'immeubles appartenant à la SNI et/ou à la Ville de Paris.

Cette gestion est actuellement mise en œuvre par une équipe d'*asset managers* et de *property managers* composé de dix-sept (17) personnes qui sera également transférée à SAGI Immobilier d'Entreprise au moment de la réalisation de l'apport. La rémunération attendue de ces prestations pour compte de tiers est de nature à couvrir entre 60% et 70% des charges totales de fonctionnement de SAGI Immobilier d'Entreprise.

3 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DE SAGI IMMOBILIER D'ENTREPRISE PAR FONCIERE PARIS FRANCE.

Afin de financer l'acquisition de la société SAGI Immobilier d'Entreprise, la Société entend mettre en œuvre les émissions suivantes :

3.1 - Emissions d'obligations subordonnées remboursables en actions de Foncière Paris France

Le Conseil d'administration de Foncière Paris France a convoqué une assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 24 novembre prochain, dont l'objet est notamment d'autoriser l'émission d'obligations subordonnées remboursables par action (OSRA) par la Société.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de Foncière Paris France d'autoriser les émissions suivantes, par le biais de l'octroi de délégations de compétences au Conseil d'administration de la Société :

- (i) une première émission d'OSRA, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, au bénéfice de plusieurs personnes nommément désignées, à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille six cent quatre-vingt-dix euros (89.999.690 €) par l'émission de huit cent dix-huit mille cent soixante-dix-neuf (818.179) OSRA, conformément aux termes des troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième résolutions devant être présentées à l'assemblée (telles que parues au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 novembre 2010) ; et
- (ii) une seconde émission d'OSRA, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, au bénéfice d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées (investisseurs qualifiés), à concurrence d'un montant maximum de neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (9.999.990 €), conformément aux termes des treizième et quatorzième résolutions devant être présentées à l'assemblée (telles que parues au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 novembre 2010) ; et

Les caractéristiques de chacune de ces émissions seront définitivement fixées lors d'une réunion du conseil d'administration qui se tiendra le 2 décembre 2010.

Les principaux termes et conditions applicables aux OSRA, au titre des deux émissions visées ci-dessus, sont les suivants :

- le prix d'émission de l'OSRA est fixé à 110 € ;
- la durée de vie de ces OSRA est normalement de sept (7) ans et chaque OSRA donnera droit à l'échéance à une action de Foncière Paris France ;
- le détenteur pourra à son initiative obtenir le remboursement en action à chaque date anniversaire de la date d'émission s'il le souhaite sur la base de la parité définie.
- la rémunération des OSRA sera un taux fixe de 6.5% pendant les quatre (4) premières années, puis sur les trois (3) années suivantes, le coupon sera égal au dividende payé par action avec un taux fixe plancher de 2% ;
- A l'échéance de l'emprunt, si le cours de bourse de l'action se révélait être inférieur au prix d'émission de l'OSRA, Foncière Paris France pourrait être amenée, selon le cas de figure applicable :
 - à verser un intérêt complémentaire dans le cas d'un cours de bourse compris entre 100 et 110 € ;
 - à choisir, dans le cas d'un cours de bourse inférieur à 100 €, soit d'ajuster la parité de conversion de l'OSRA, soit de rembourser celle-ci en numéraire auprès du détenteur.

Les OSRA ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé auprès de l'AMF ; nonobstant ce qui précède, leur émission fera l'objet d'une note d'opération, qui sera déposée en temps utile auprès de l'Autorité des Marchés Financiers aux fins de l'obtention d'un visa, afin de prévoir l'admission aux négociations des actions à obtenir au titre du remboursement des OSRA.

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 2 décembre prochain, après décision de l'assemblée générale du 24 novembre, devra fixer la période de souscription de ces OSRA. Il aura en outre les pouvoirs nécessaires à l'effet de décider, le cas échéant, de la mise en œuvre de l'émission d'OSRA visée au paragraphe (ii) ci-dessus, réservée à des investisseurs qualifiés (en ce compris les bénéficiaires concernés et le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires).

L'augmentation des fonds propres attendue par Foncière Paris France, au titre des deux émissions visées ci-dessus, se situe dans une fourchette de 90 M€ à 100 M€, sachant que l'opération d'acquisition de 100% du capital de SAGI Immobilier d'Entreprise mobilisera environ 84 M€ de trésorerie (prix d'acquisition en ce compris les honoraires, frais et droits de mutation attachés).

3.2 - Emission de bons de souscription d'actions de Foncière Paris France

Le Conseil d'administration de Foncière Paris France devant se tenir le 2 décembre 2010, se prononcera également sur le fondement d'une délégation de compétence lui ayant été octroyée par l'assemblée générale mixte du 16 mars 2010 (neuvième résolution), sur une attribution gratuite au bénéfice de l'ensemble des actionnaires existants, de Bons de souscription d'action (BSA), l'émission ayant les caractéristiques suivantes :

- chaque détenteur d'une action de Foncière Paris France se verra attribuer gratuitement un BSA. Une détention de dix (10) BSA permettra à son propriétaire de souscrire une action nouvelle au prix de 110 €, dans un délai de 3 ans ;
- l'émission des BSA sera décrite aux termes d'une note d'opération, qui sera déposée en temps utile auprès de l'Autorité des Marchés Financiers aux fins de l'obtention d'un visa, pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé desdits BSA.

A titre informatif, le montant de la valeur nominale totale de l'augmentation de capital différée pouvant résulter de l'exercice de l'ensemble des BSA qui seront émis est de l'ordre de 8,5 millions d'euros.

La direction de Foncière Paris France précise que l'attribution des BSA vise notamment à permettre aux actionnaires existants de renforcer leur détention du capital de la Société, dans un délai de 3 ans, sur la base d'un prix d'émission comparable à celui retenu pour l'émission de l'OSRA, ce qui limitera, pour le bénéfice des actionnaires, l'impact dilutif immédiat de l'augmentation des fonds propres au titre de l'émission d'OSRA à laquelle les actionnaires de la Société n'ont pas accès.

En outre, la direction de Foncière Paris France souligne qu'elle a présenté à son conseil d'administration, différentes simulations financières qui aboutissent à anticiper un caractère relatif de l'acquisition envisagée, tant au niveau des perspectives de cash flow récurrent par action que de l'évolution de l'ANR par action de FPF.

A PROPOS DE FONCIERE PARIS FRANCE

Foncière Paris France est une SIIC spécialisée dans l'immobilier tertiaire francilien. Elle a été créée en mai 2005 par Jean-Paul Dumortier, par ailleurs président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Foncière Paris France est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

www.fonciereparisfrance.fr

CONTACTS

FONCIERE PARIS FRANCE

Didier Brethes - Directeur Général Délégué
didier.brethes@sfpif.com
01 43 12 39 00

LT VALUE - Relations Investisseurs et Communication Corporate

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin
nancy.levain@ltvalue.com / maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com
01 44 50 39 30 - 06 72 28 91 44