



Foncière Paris France

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION DE FONCIERE PARIS FRANCE**

- ◆ **Sous-évaluation du prix de l'offre de PHRV confirmée par l'expert indépendant**
- ◆ **Excellentes performances opérationnelles attendues pour 2011 et solides perspectives pour 2012**
- ◆ **Recommandation par le Conseil d'administration de ne pas apporter à l'offre de PHRV**
- ◆ **Projet d'Offre publique de rachat d'actions (OPRA) portant sur près de 25% du capital au prix de 117 euros par action**

### **Paris, le 16 novembre 2011 - Avis motivé sur le projet d'offre de PHRV : recommandation de ne pas apporter les titres à l'offre**

Le Conseil d'administration de Foncière Paris France s'est réuni le 15 novembre 2011 afin de délivrer son avis motivé sur le projet d'offre de PHRV. Le Conseil s'est notamment appuyé sur le rapport du cabinet Détroyat & Associés désigné comme expert indépendant le 11 octobre dernier et chargé de se prononcer sur les conditions financières de l'offre.

Le cabinet Détroyat & Associés, dans son rapport remis le 15 novembre 2011 a souligné la sous-évaluation du prix de l'offre de PHRV à 100 euros.

Le Conseil d'administration a constaté les éléments suivants :

- PHRV, et Cofitem-Cofimur qui dispose d'un représentant au Conseil d'administration de la Société, n'ont pas informé de leur projet les organes de gouvernance de Foncière Paris France, alors même qu'ils avaient publiquement déclaré le 4 avril 2011 que leur intention n'était pas de prendre le contrôle de la Société ;
- PHRV et Cofitem-Cofimur ne proposent pas de projet industriel, étant rappelé qu'ils exercent une activité concurrente de Foncière Paris France ;
- le prix d'offre fait apparaître une décote de 26% sur la référence de l'Actif Net Réévalué EPRA qui s'élevait à 135,19 euros au 30 juin 2011 ;

Le Conseil a également relevé que si l'offre devait aboutir, Foncière Paris France pourrait avoir à rembourser ou à renégocier des lignes de crédit à hauteur de 185 millions d'euros au titre des clauses usuelles de changement de contrôle, faisant peser dans les conditions actuelles de marché un risque financier important. PHRV et Cofitem-Cofimur ne donnent pas au stade actuel d'indication sur les conditions de refinancement envisagées.

Le Conseil, compte tenu de la présence du représentant de Cofitem-Cofimur en son sein, a souhaité partager, avec tous les actionnaires, un certain nombre d'informations prévisionnelles.

Sur les perspectives opérationnelles de Foncière Paris France :

- le permis de construire sur la 2<sup>ème</sup> tranche du projet du Lendit (14 950 m<sup>2</sup> de bureaux et activités) a été obtenu et l'acquisition du terrain correspondant devrait intervenir avant la fin de l'année ;
- la société poursuit un programme d'arbitrage d'actifs d'environ 50 millions d'euros et rappelle que le prix de cession des 3 actifs actuellement sous promesse de vente représente environ 25,4 millions d'euros et excède la valeur d'expertise du 30 juin 2011.

Sur les résultats prévisionnels pour 2011 et perspectives pour 2012 :

- l'actif net réévalué EPRA par action sera en progression par rapport au 30 juin 2011 ;
- le Résultat Net Récurrent<sup>(\*)</sup> 2011 devrait s'élever à environ 8,8 euros par action, soit une hausse de 5,2% par rapport à 2010 ; la Société s'attend également à une progression du Résultat Net Récurrent par action pour 2012 ;
- Foncière Paris France bénéficie d'une structure financière solide avec un ratio endettement net sur valeur du patrimoine qui devrait s'inscrire aux environs de 30% à fin 2011. Le coût moyen de la dette est de l'ordre de 4,2%.

Le Conseil a indiqué son intention de proposer à l'Assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2012, une augmentation du dividende de 5,75 euros à 6,25 euros par action soit une hausse de près de 9%.

Le Conseil a réaffirmé que l'offre constitue une **opération financière opportuniste**, initiée dans un contexte boursier déprimé et dont **le prix ne reflète pas la valeur** que les actionnaires peuvent légitimement attendre.

**Le Conseil**, à l'exception du représentant de Cofitem-Cofimur (agissant de concert avec PHRV) qui a voté contre, **a considéré que l'offre n'est conforme ni à l'intérêt de la Foncière Paris France, ni à celui de ses salariés, actionnaires et porteurs de titres donnant accès au capital.**

(\*) Résultat net récurrent est le résultat net consolidé avant prise en compte des variations de juste valeur des actifs immobiliers et des instruments financiers.

## **Projet d'Offre Publique de Rachat d'Actions (OPRA) à 117 euros par action portant sur 25% du capital**

Confiant dans la solidité financière de Foncière Paris France et soucieux d'offrir un prix plus proche de l'ANR Epra par action dans la limite de sa trésorerie disponible suite notamment à la réalisation de son programme de cessions, le Conseil d'administration a décidé de convoquer une Assemblée Générale Mixte des actionnaires le 8 décembre prochain afin de leur soumettre notamment :

- la reprise sans délai du programme de rachat d'actions, autorisé par l'assemblée générale du 23 mars 2011 et le Conseil du 12 septembre 2011, en portant à 117 euros le prix maximum du rachat des actions de la Société ;
- le dépôt, dès que possible, d'une Offre Publique de Rachat d'Actions (« OPRA ») de la société sur ses propres actions portant sur un maximum de 52,6 millions d'euros représentant environ 25% du capital au prix de 117 euros par action.

Le prix de 117 euros constitue un prix de rachat en prime de 17% par rapport au prix de l'offre de PHRV, et en décote de 13,5% par rapport à l'ANR EPRA au 30 juin (135,19 euros).

A l'issue de cette opération, la société conserverait une structure financière conservatrice avec un ratio d'endettement net sur valeur du patrimoine inférieur à 40%.

### **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 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

[www.fonciereparisfrance.fr](http://www.fonciereparisfrance.fr)

### **CONTACTS**

#### **FONCIERE PARIS FRANCE**

Didier Brethes - Directeur Général Délégué  
[didier.brethes@sfpif.com](mailto:didier.brethes@sfpif.com)  
+33 1 43 12 39 00

#### **CITIGATE DEWE ROGERSON**

Relations Investisseurs  
Nicolas Castex / Yoann Nguyen  
[nicolas.castex@citigate.fr](mailto:nicolas.castex@citigate.fr) / [yoann.nguyen@citigate.fr](mailto:yoann.nguyen@citigate.fr)  
+33 1 53 32 78 88 / +33 1 53 32 84 76

Relations Presse  
Servane Taslé  
[servane.tasle@citigate.fr](mailto:servane.tasle@citigate.fr)  
+33 1 53 32 78 94 / +33 6 66 58 84 28