

**Paris (France), le 5 Juin 2014****Eurosic acquiert 89% de SIIC de Paris auprès de Realia et SFL  
et double la taille de son patrimoine**

Eurosic SA (Eurosic) annonce ce jour la signature d'accords relatifs à l'acquisition par Eurosic auprès de Realia et de Société Foncière Lyonnaise SA (SFL) pour plus de 850 millions d'euros de leurs participations respectives dans SIIC de Paris, représentant ensemble 88,58% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

Les accords signés ce jour portent sur l'acquisition par Eurosic :

- de l'intégralité des 25.404.172 actions détenues par Realia représentant 58,95% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris au prix de 21,77 euros par action (diminué de toute distribution par action réalisée par SIIC de Paris d'ici la cession des actions)
- concomitamment, de l'intégralité des 12.769.538 actions détenues par SFL représentant 29,63% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris au prix de 24,22 euros par action (diminué de toute distribution par action réalisée par SIIC de Paris d'ici la cession des actions). Ce prix intègre une indemnisation au profit de SFL pour l'abandon de ses droits au titre du pacte d'actionnaires existant entre Realia et SFL<sup>1</sup>.

L'acquisition de ces participations, soumise à l'autorisation préalable de l'Autorité de la Concurrence, devrait être finalisée au cours du mois de juillet 2014. A l'issue de cette acquisition et conformément à la réglementation en vigueur, Eurosic déposera une offre publique d'achat obligatoire visant les actions SIIC de Paris qu'elle ne détiendra pas, à un prix équivalent à celui payé pour les actions acquises auprès de SFL, soit 24,22 euros par action (diminué de toute distribution par action réalisée par SIIC de Paris d'ici l'offre publique). Ce prix présente une prime de 11% par rapport au dernier cours de bourse et de 26% par rapport au cours de bourse du 19 mai 2014 (veille de l'annonce de l'accord d'exclusivité avec Realia).

Dans l'hypothèse où Eurosic viendrait à détenir au moins 95% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris à l'issue de l'offre publique, celle-ci serait éventuellement suivie d'un retrait obligatoire.

Au global, cette opération représenterait un investissement total pour Eurosic d'environ un milliard d'euros.

---

<sup>1</sup> Un pacte d'actionnaires relatif à SIIC de Paris a été conclu le 25 novembre 2010 par SFL et Realia ; un résumé de ce pacte a été publié par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro 2010C1218

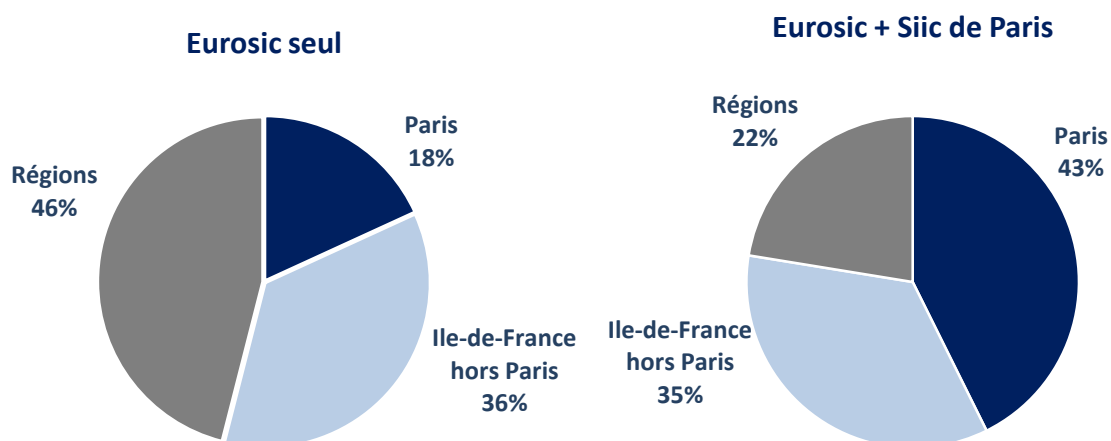
Yan PERCHET, Président Directeur Général d'Eurosic :

« Cette opération constitue une étape majeure du développement d'Eurosic, qui double la taille de son patrimoine, renforce la qualité moyenne de ses actifs, avec un recentrage sur le cœur de Paris et s'assure le contrôle de nouvelles opérations de création de valeur, notamment dans Paris et à la Défense. Pour les équipes, ce rapprochement sera l'occasion de mettre en commun leurs savoir-faire dans le cadre d'un projet mobilisateur et d'accélérer la croissance de la société rachetée en 2011 par Batipart, Prédica, Covéa et les Assurances du Crédit Mutuel ».

### DOUBLEMENT DE TAILLE ET RENFORCEMENT DE LA QUALITE DU PATRIMOINE

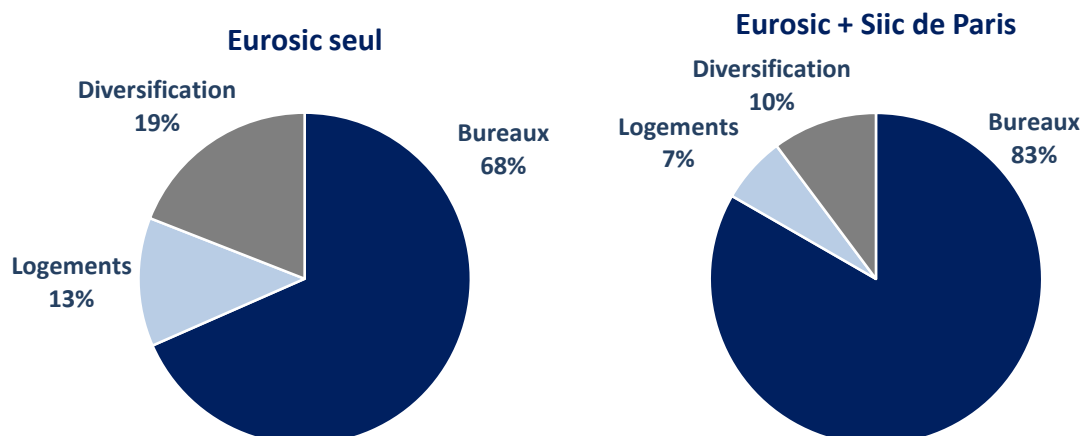
SIIC de Paris détient un patrimoine de 1,5 milliard d'euros, constitué principalement d'actifs parisiens de grande qualité et de deux actifs en redéveloppement / location à la Défense. Ce patrimoine offre une forte complémentarité avec les actifs existants d'Eurosic. L'opération permettra à Eurosic de doubler la taille de son patrimoine à près de 3 milliards d'euros, tout en renforçant sa qualité, principalement avec les immeubles que SIIC de Paris détient dans le QCA (Quartier Central des Affaires) qui représentent 20% du patrimoine consolidé après l'opération. En particulier, près de 40% des actifs de SIIC de Paris sont des immeubles situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris, de taille raisonnable (entre 2.000 et 5.000m<sup>2</sup>), et tous entièrement rénovés depuis moins de 10 ans.

Suite à l'opération, les actifs parisiens représenteront 43%<sup>2</sup> de la valeur du patrimoine consolidé.



<sup>2</sup> Sur la base des patrimoines et de leur valeur au 31/12/2013

Par ailleurs, la part d'immeubles de bureaux dans le patrimoine sera renforcée pour atteindre 83%, grâce aux 30 immeubles de bureaux détenus par SIIC de Paris.



Cette acquisition permet à Eurosic de bénéficier de « réserves » de création de valeur que constituent les opérations de redéveloppement / location des actifs situés à La Défense ou de certains immeubles parisiens restant à louer ou à repositionner dans les années à venir. Ces projets viennent compléter le pipeline des opérations de développement déjà existantes au sein d'Eurosic, dont 6 opérations sont en cours de réalisation pour plus de 50.000m<sup>2</sup> de bureaux neufs à livrer d'ici fin 2014 et 2015.

Le taux d'occupation de SIIC de Paris s'élève à 73% début 2014, contre 99% pour le patrimoine d'Eurosic, aboutissant à un taux d'occupation combiné de 92%.

En termes de rendement, le patrimoine combiné affiche un niveau de 5,8%, présentant une bonne marge de progression assurée par la location des immeubles de la Défense et la cession envisagée d'actifs matures.

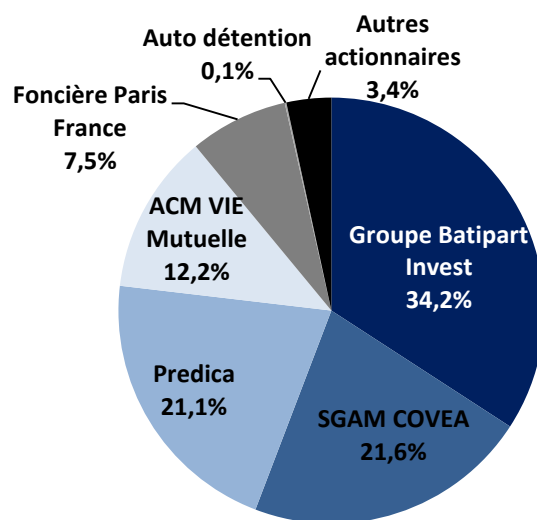
#### **SOUTIEN DES ACTIONNAIRES ET DES PARTENAIRES BANCAIRES D'EUROSIC POUR FINANCER L'OPERATION**

Convaincu de son caractère stratégique, le Conseil d'Administration d'Eurosic a approuvé à l'unanimité cette opération. En complément de l'utilisation de sa trésorerie pour environ 150 millions d'euros, Eurosic va procéder dans les prochaines semaines à une augmentation de capital à un prix de 35,72 euros par action<sup>3</sup>. Les principaux actionnaires d'Eurosic – Batipart, Covéa, Predica et Assurances du Crédit Mutuel – se sont engagés à y souscrire à hauteur de 240 millions d'euros.

Les fonds propres d'Eurosic passeront ainsi à plus d'un milliard d'euros.

<sup>3</sup> Soit une décote de 5% par rapport au dernier ANR triple net publié par la société au 31 décembre 2013

Après réalisation de l'augmentation de capital et compte tenu des engagements pris par les actionnaires, l'actionnariat de la société serait le suivant (en supposant que le flottant souscrive pour sa quote-part) :



L'acquisition de SIIC de Paris a également reçu le soutien des partenaires bancaires d'Eurosic.

Dans un contexte de taux favorable, l'opération est financée par les partenaires bancaires d'Eurosic au premier rang desquels Natixis et BNP Paribas qui ont mis en place des lignes de financement d'un montant global de 1,1 milliard d'euros, dont environ 600 millions de financement d'acquisition et 500 millions d'euros destinés à assurer le refinancement de la dette bancaire existante de SIIC de Paris.

## **PERSPECTIVES**

Eurosic continuera sa politique d'asset management dynamique, de renouvellement d'actifs et de recherche de création de valeur, telle qu'elle a été mise en œuvre depuis 2011, date du rachat de la société.

Fort d'une base d'actifs plus large, Eurosic retrouve ainsi des marges de progression de son rendement (amélioration du taux d'occupation), des opportunités de création de valeur (actifs à restructurer), tout en se repositionnant sur les quartiers d'affaires de Paris les plus recherchés.

Par ailleurs, choisissant de profiter d'un contexte de taux très favorable, le groupe augmente temporairement son niveau d'endettement. L'objectif, à moyen terme, est de revenir vers un niveau de LTV de 45%, principalement via la cession d'actifs matures au sein du patrimoine.

Dans le cadre de cette transaction, Barclays, BNP Paribas, Lazard et Natixis sont intervenus comme conseils financiers d'Eurosic. Allen & Overy et De Pardieu Brocas Maffei comme conseils juridiques et fiscaux.

Natixis et BNP Paribas ont été accompagnés par Gide Loyrette Nouel pour la mise en place du financement bancaire.

## **A PROPOS D'EUROSIC**

Eurosic est une société d'investissement immobilier (SIIC) qui détient et gère un patrimoine évalué à 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2013, principalement composé de bureaux récents, situés en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales.

*L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment B sous le code ISIN: FR0000038200*

### **Contact Eurosic :**

Nicolas Ruggieri - Directeur Général Délégué - Mail : [n.ruggieri@eurosic.fr](mailto:n.ruggieri@eurosic.fr) - Tél : 01 45 02 23 38

## **A PROPOS DE SIIC DE PARIS**

SIIC De Paris est une foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux situés à Paris et principalement dans le QCA (Quartier Central des Affaires). SIIC DE PARIS a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2004.

*L'action SIIC De Paris est cotée à Euronext Paris - Compartiment B sous le code ISIN FR0000057937.*

*Le titre fait partie de l'indice « IEIF SIIC France » depuis 2004 et a intégré l'indice « IEIF Europe » depuis le 25 mars 2008.*