

Paris, le 18 juillet 2016

**Ouverture prochaine des offres sur Foncière de Paris :
Eurosic propose aux actionnaires un projet d'entreprise plus rentable,
créateur de valeur et diversifié que celui de Gecina**

Plus de 4 mois après l'annonce de son projet d'offre sur Foncière de Paris, Eurosic se réjouit de l'ouverture prochaine des deux offres en parallèle afin que chaque actionnaire puisse choisir le projet correspondant à ses objectifs d'investissement.

Fort du soutien réaffirmé des principaux actionnaires de Foncière de Paris ainsi que de son fondateur historique, Eurosic propose à l'ensemble des actionnaires ne souhaitant pas céder leurs titres en numéraire un projet d'entreprise très différent et supérieur à celui de Gecina pour 3 raisons essentielles :

- Eurosic propose un rendement très supérieur à celui de Gecina, comme l'a souligné l'expert indépendant mandaté par Foncière de Paris dans son rapport du 29 juin 2016
- Eurosic ambitionne plus de création de valeur embarquée sur des projets déjà engagés
- Eurosic dispose d'un patrimoine plus diversifié offrant une meilleure diversification des risques et plus à même de pérenniser son rendement

1. Un rendement immédiat et global supérieur

Rendement immédiat (dividende)

Sur la base des chiffres 2015, l'offre d'Eurosic fait ressortir en matière de rendement des primes très importantes sur l'offre faite par Gecina :

- Cash-flow courants / résultats nets récurrents 2015 par action publiés : prime de 27,8% pour l'offre d'Eurosic versus l'offre de Gecina
- Distribution par action au titre de 2015 : prime de 25,7% pour l'offre d'Eurosic versus l'offre de Gecina

Cette analyse est confortée par l'analyse historique de ces mêmes critères ; ainsi, sur la période 2011-2015, l'offre d'Eurosic extériorise :

- Une prime implicite en termes de cash-flow courant par action de 41,8%
- Une prime implicite en termes de distribution par action de 31,4%

Enfin, le rendement d'Eurosic en 2015 (dividende/ANR) a été de 5,7% contre 4,1% pour Gecina. Sur ces bases, le rendement proposé de 5,5% dans le cadre de la branche OSRA des deux offres est, pour Eurosic, logiquement inférieur au rendement de l'action et n'est donc pas dilutif pour ses actionnaires, contrairement à ce que propose Gecina.

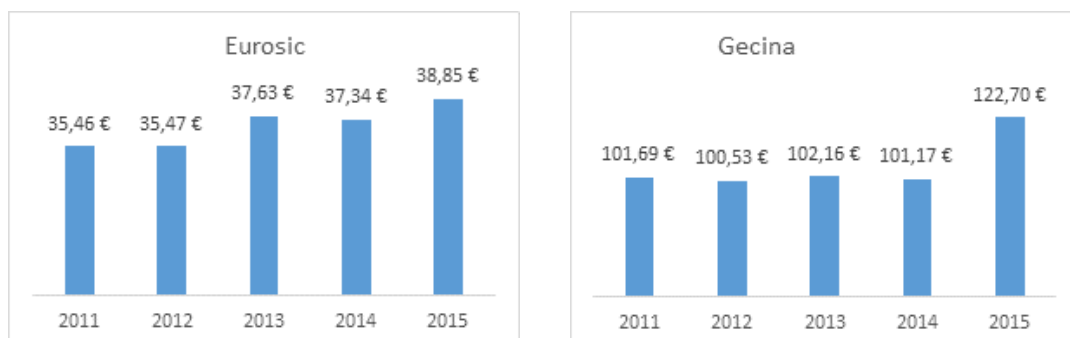
Rendement global (ANR + dividende)

Gecina met en avant le fait que son rendement global historique (distribution + progression de valeur) serait supérieur à celui d'Eurosic.

Cette affirmation repose principalement sur la progression de l'ANR Triple Net EPRA de Gecina constatée en 2015 qui est notamment liée à la plus-value exceptionnelle réalisée par Gecina à l'occasion de la cession de son activité santé jugée non stratégique.

Si l'on retient les ANR Triple Net EPRA au 30 juin 2015 ou au 31 décembre 2014, l'offre de Gecina fait ressortir une décote de respectivement 3,0% et 5,2% par rapport à l'offre d'Eurosic.

Progression de l'ANR Triple Net EPRA d'Eurosic et de Gecina sur 2011-2015



Eurosic a connu une progression régulière de son ANR Triple Net EPRA (+2,3% par an sur la période 2011-2015), ceci malgré 3 augmentations de capital sur la période réalisées avec une légère décote sur l'ANR Triple Net EPRA¹, tandis que Gecina a connu une stabilité absolue de son ANR Triple Net EPRA de 2011 à 2014, et une forte progression sur 2015 uniquement.

2. Une création de valeur à venir plus importante grâce aux projets déjà engagés

La création de valeur future d'une société foncière résulte de son pipeline d'opérations de développement.

Le poids des opérations de développement est plus important chez Eurosic, avec des perspectives annoncées de création de valeur significatives :

- Eurosic réalise 15 opérations de développement (opérations en cours). Ces opérations représentent un montant d'investissement en quote-part de près de 540M€, **soit 20% du patrimoine de la société**. Eurosic communique sur une création de valeur attendue de l'ordre de 15% sur ces opérations, soit une augmentation de valeur représentant environ 13% de son ANR Triple Net EPRA sur les 3 années à venir.
- Gecina annonce des opérations de développement en cours pour un montant total d'investissement de 910M€, **soit environ 7% du patrimoine de la société**². Par ailleurs, Gecina identifie d'autres opérations à terme, pour une valeur de 2,55Mds€, sans identifier de date, de probabilité de réalisation ni d'objectif de création de valeur

¹ Notamment en 2014 à l'occasion de l'acquisition de Siic de Paris

² Communiqué de presse de Gecina du 24 février 2016

3. Une stratégie plus diversifiée, gage de pérennité de rendement et de meilleure exposition aux risques de marché

La stratégie mise en place par Eurosic depuis 2011 vise à développer le portefeuille immobilier en suivant une stratégie de diversification importante :

- Diversification géographique : Eurosic investit en France, fortement à Paris et en Ile de France, mais aussi en Régions, avec une présence forte sur des grandes métropoles comme Lyon, Lille, Nantes, Rennes ou Toulouse. Cette diversification géographique permet une exposition différente, axée sur la stabilité et la résilience des marchés en régions et permet de réduire la sensibilité au cycle immobilier, plus important à Paris et en Ile de France. Par ailleurs, Eurosic a initié depuis 2015 une ouverture à d'autres marchés que la France en ciblant l'Allemagne, l'Italie et l'Espagne.
- Diversification en termes de produit : investi depuis de nombreuses années dans des actifs de Loisirs, Eurosic a souhaité accélérer ces investissements en créant fin 2015 une filiale dédiée aux secteurs des loisirs et la santé, Eurosic Lagune. Dotée de capacités d'investissement significatives, Eurosic Lagune s'inscrit dans une dynamique forte de développement sur la base de partenariats clés à long terme avec des groupes comme Pierre&Vacances ou Club Med dans les loisirs.

Cette stratégie de diversification dans des secteurs stables, les bureaux en régions, l'étranger, ou la santé et les loisirs avec des baux longs et des opérateurs incontournables dans leurs secteurs, ont pour objectif de ne pas concentrer le patrimoine sur une seule classe d'actifs et ainsi de diversifier les risques dans une activité par nature cyclique. Elle permet par ailleurs de maintenir un rendement élevé du portefeuille d'Eurosic

* * *

L'offre d'Eurosic a toujours eu pour objectif d'obtenir l'adhésion du plus grand nombre d'actionnaires de Foncière de Paris, en leur offrant un choix large d'alternative en numéraire et en actions / OSRA. Le projet industriel de l'ensemble combiné Eurosic - Foncière de Paris donne une forte attractivité à l'offre d'échange, notamment par la perspective d'offrir une proposition immobilière et financière exceptionnelle : un patrimoine centré sur Paris mais avec des perspectives de rendement élevé, en ligne avec la politique menée par Eurosic depuis maintenant cinq ans.

Elle s'inscrit dans une perspective long terme de création d'une foncière qui, malgré une taille en croissance, reste suffisamment mobile pour pouvoir saisir des opportunités à tout moment, dans le cadre de la stratégie définie par son conseil d'administration, dans les secteurs qui offrent la meilleure adéquation risque / rendement. Dans un marché immobilier qui, comme tous les marchés, évolue de plus en plus rapidement, la capacité d'anticipation et de réaction devient plus critique que jamais.

Eurosic a montré durant ces cinq dernières années qu'elle savait s'inscrire dans ce contexte et espère convaincre le plus grand nombre d'actionnaires de Foncière de Paris de s'associer à son développement en apportant leurs titres aux branches échange de son offre.

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 région parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Eurosic détient une participation de 26,64% du capital de la société Foncière de Paris depuis le 12 mai 2016.

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

Relations Investisseurs et presse

CITIGATE DEWE ROGERSON

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

« Le présent communiqué contient des déclarations prévisionnelles, qui sont, à ce titre, empreintes d'un certain nombre de risques et d'incertitudes. Ces déclarations concernent les performances financières futures et d'autres risques liés aux résultats du secteur, à l'activité, aux performances ou objectifs prévus par Eurosic.

Étant donné le caractère incertain de ces déclarations prévisionnelles, le lecteur est averti qu'elles ne constituent pas une garantie apportée par la société ou par quiconque de la réalisation des objectifs et des projets d'Eurosic. Ni la société, ni quiconque ne s'engage à assumer une quelconque responsabilité quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des présentes déclarations prévisionnelles.»