



Communiqué de presse – 23 avril 2025

Signature d'un protocole d'accord en vue d'un rapprochement entre FSDV et le Groupe BMG

FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGON & VITRY LE FRANCOIS (Euronext Paris - FR0000031973 - FAYE) (« **FSDV** ») annonce la signature d'un protocole entre FSDV, Madame Karine FENAL (qui détient 24.730 actions émises par FSDV¹ et est Présidente du Directoire de FSDV) et Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME (détenant chacun 50% du capital et des droits de vote d' OPUPELUS, société holding d'un groupe immobilier (le « **Groupe BMG** »)) en vue d'un projet de rapprochement par voie d'apport de 89,99% des titres de la société OPUPELUS à FSDV (l' « **Apport** »).

Par cette opération, les actifs et les activités développés par le Groupe BMG seraient apportés à FSDV, en contrepartie d'actions FSDV qui seraient émises au bénéfice de Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME. A l'issue de l'Apport, FSDV détiendrait directement 89,99% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS.

L'opération d'Apport contribuerait à la reconstitution du patrimoine de FSDV. En effet, après avoir progressivement cédé ses filiales industrielles et commerciales, FSDV continue d'assurer la gestion de ses filiales, SOCIETE DES FAIENCERIES DE SALINS et SOCIETE FINANCIERE NANTAISE, à activité financière ainsi que du patrimoine immobilier qu'elle détient en propre.

Le Groupe BMG est un groupe français spécialisé dans l'immobilier. La force de sa foncière, qui représente environ 860 millions d'euros d'actifs² répartis sur le territoire français, lui permet d'assurer le développement des métiers en amont et en aval. Ainsi, le Groupe BMG exerce une triple activité :

- Activité de foncière : spécialisé en immobilier tertiaire, le Groupe BMG intervient sur les marchés des bureaux, locaux d'activité et entrepôts. L'internalisation de son *asset* et de son *property* lui permet d'être au plus proche de ses clients, de répondre à ses attentes et de disposer d'un outil de gestion ouvrant la voie aux intégrations et à la croissance externe. Fort de son ancrage territorial, le Groupe BMG dispose aussi de ses propres développeurs afin

¹ Représentant 16,46% du capital et des droits de vote théoriques de FSDV sur la base d'un capital composé de 150.250 actions représentant autant de droits de vote théoriques et, compte tenu des 8.000 actions auto-détenues par FSDV et des 28.559 actions d'autocontrôle détenues par la société SOCIETE FINANCIERE NANTAISE privées de droit de vote, 21,75% des droits de vote exerçables de FSDV

² Sur la base d'expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate en décembre 2024

d'assurer son développement endogène en produisant des immeubles neufs et ainsi de rajeunir constamment son patrimoine.

- Activité de services : le Groupe BMG exploite une activité de coworking sous sa propre marque B'CoWorker. Avec 21 centres actifs en France, B'coworker devient un acteur respectable du marché et a la particularité de voir ses centres ouverts 24h/24 7j/7 grâce à la digitalisation de son offre.
- Activité industrielle : le Groupe BMG a créé sa branche industrielle avec l'acquisition et l'intégration de la société CIR Prefa, spécialisée dans la construction préfabriquée. Intervenant dès la conception de l'immeuble cela lui permet d'optimiser les coûts et les espaces de travail tout en ayant la capacité de produire un immeuble dans un temps défiant toute concurrence.

Au 31 décembre 2024, les revenus nets consolidés audités du Groupe BMG étaient de 65,959 M€, pour un résultat net consolidé de -48,6 M€, s'expliquant par un ajustement de la valeur des actifs à la baisse de près de 59 M€ afin de tenir compte du marché actuel de l'immobilier³. A cette même date, la trésorerie du Groupe BMG s'élevait à 15 M€. L'endettement du Groupe BMG était de 451 M€ (dont 435,5 M€ de dette bancaire). Au 31 décembre 2024 ; le ratio LTV (*loan to value*) du Groupe BMG s'élevait à 46,1%. L'actif net réévalué du Groupe BMG au 31 décembre 2024 est estimé à un peu plus de 332 M€, étant précisé que cette estimation sera examinée par les commissaires aux apports désignés pour les besoins de l'opération d'Apport.

Cette opération d'Apport des activités de Groupe BMG à FSDV, structure cotée, permettrait ainsi l'émergence d'un groupe français coté sur Euronext Paris dans le secteur de l'immobilier.

Pour le Groupe BMG, cette opération lui permettrait d'accéder au marché réglementé (Compartiment C d'Euronext Paris) et d'envisager des opérations de croissance externe susceptibles d'être rémunérées en titres FSDV.

L'opération d'Apport entraînerait une dilution massive des actionnaires actuels de FSDV, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME ayant vocation à détenir chacun, à l'issue de l'Apport, sous réserve des travaux de valorisation de FSDV et du Groupe BMG, entre 49% et 49,5% du capital de FSDV⁴. Néanmoins, les actionnaires actuels de FSDV seraient actionnaires d'une société à la surface financière significativement plus importante, et leur ouvrant davantage de liquidité par la suite. Ils pourraient participer à cette nouvelle histoire actionnariale en conservant leurs actions.

La parité proposée pour l'Apport fera l'objet d'un communiqué dès la finalisation des travaux de valorisation de FSDV et de Groupe BMG, conformément à la réglementation applicable.

Compte tenu des objectifs de l'opération, la cotation de FSDV serait maintenue à l'issue de l'Apport.

Il est précisé que l'objet social de FSDV serait modifié pour tenir compte de sa nouvelle activité de société holding. Par ailleurs, la gouvernance de FSDV serait adaptée afin de refléter la nouvelle configuration actionnariale de FSDV à l'issue de l'Apport, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME ayant notamment vocation à être désignés membres du directoire de FSDV. Enfin, un changement de date de clôture de l'exercice social de FSDV serait proposé à l'assemblée générale de FSDV afin que FSDV et les sociétés du Groupe BMG clôturent toutes leurs comptes sociaux au 31 décembre de chaque année.

³ Il est précisé que les comptes du Groupe BMG sont établis selon les normes IFRS.

⁴ Représentant entre 49% et 49,5% de droits de vote théoriques et entre 49,24% et 49,62% de droits de vote exerçables

Ce projet d'opération est conditionné, notamment, aux conditions suspensives suivantes :

- le vote favorable des actionnaires de FSDV réunis en assemblée générale afin, notamment, d'autoriser l'Apport,
- l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus à établir dans le cadre de l'émission d'actions FSDV en rémunération de l'Apport, et
- l'obtention d'une dérogation de l'AMF à l'obligation de déposer une offre publique d'achat sur le fondement de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF.

Compte tenu de la demande de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique d'achat, ni Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, ni le GROUPE BMG n'offriront de liquidité aux actionnaires de FSDV. A cet égard, il est d'ailleurs précisé que Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, le Groupe BMG et Madame Karine FENAL n'ont conclu aucun accord relatif à la liquidité de la participation de cette dernière dans FSDV.

Après confirmation des valorisations par les commissaires aux apports désignés par le Président du Tribunal des activités économiques de Paris, les organes sociaux de FSDV et de Groupe BMG se réuniront afin d'arrêter les modalités définitives de l'Apport, de signer le projet de traité d'Apport et de convoquer l'assemblée générale des actionnaires de FSDV.

A propos de FSDV

Holding d'un groupe de sociétés historiquement présentes dans différents domaines de la céramique traditionnelle (Faïence d'art, Porcelaine pour collectivités et hôtellerie, Sanitaire et Carrelage), FSDV a progressivement cédé ses filiales industrielles et commerciales. Son activité est désormais limitée à la disposition et à la gestion de ses actifs, principalement immobiliers.

FSDV est coté sur le compartiment C d'Euronext Paris (FR0000031973 – FAYE).

A propos de Groupe BMG

Le Groupe BMG offre à ses clients une solution immobilière durable, intégrée et innovante. Il intègre trois métiers stratégiques de la chaîne de valeur de l'immobilier pour concrétiser les projets des entreprises, du béton à la construction du bâtiment, en passant par la location d'espaces de travail :

- *Foncière : patrimoine & développement immobilier*
- *Espaces de coworking et bureaux opérés*
- *Constructions hors-site*

Contacts

Pour FSDV
Alain PERON – alainperon92@gmail.com

Pour le Groupe BMG
Louis Ramé – l.rame@groupe-bmg.fr