



Société anonyme à conseil d'administration au capital de 475 759 800 euros
Siège social : 14-16 rue des Capucines, 75002 Paris
592 014 476 R.C.S. Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 1 001 361 055,50 euros par émission de 9 062 091 actions nouvelles au prix d'émission unitaire de 110,50 euros, à raison de 1 action nouvelle pour 7 actions existantes.

Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 19 juillet 2017 au 31 juillet 2017 inclus.

Période de souscription du 21 juillet 2017 au 2 août 2017 inclus.



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°17-359 en date du 17 juillet 2017 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société Gecina (la « **Société** ») déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 24 février 2017 sous le numéro D.17-0110 (le « **Document de référence** »),
- de l'actualisation du Document de référence déposée auprès de l'AMF le 17 juillet sous le numéro D.17-0110-A01 (l'« **Actualisation** »),
- de la présente note d'opération (la « **Note d'opération** »), et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 14-16 rue des Capucines, 75002 Paris, France, sur le site Internet de la Société (www.gecina.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

Morgan Stanley

Deutsche Bank

Teneurs de Livre Associés

BNP PARIBAS

Crédit Agricole CIB

Goldman Sachs
International

HSBC

J.P. Morgan

Natixis

Société Générale

Co-Chefs de File

CM-CIC Market
Solutions

ING

RBC Capital Markets

SOMMAIRE

1.	RESPONSABLE DU PROSPECTUS	31
1.1	Responsable du Prospectus	31
1.2	Attestation du responsable du Prospectus.....	31
1.3	Responsables de l'information financière.....	31
2.	FACTEURS DE RISQUE	32
2.1	Facteurs de risque liés à l'émission des Actions Nouvelles	32
2.2	Facteurs de risque fiscaux	34
3.	INFORMATIONS ESSENTIELLES	37
3.1	Déclaration sur le fonds de roulement net	37
3.2	Capitaux propres et endettement.....	37
3.3	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission	38
3.4	Raisons de l'émission et utilisation du produit.....	39
4.	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLÉMENTÉ D'EURONEXT PARIS.....	40
4.1	Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admissibles à la négociation	40
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents	40
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions.....	40
4.4	Devise d'émission	41
4.5	Droits attachés aux Actions	41
4.6	Autorisations	46
4.7	Date prévue d'émission des Actions Nouvelles.....	49
4.8	Restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	49
4.9	Réglementation française en matière d'offres publiques.....	49
4.10	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	50
4.11	Retenue à la source sur les dividendes.....	50
5.	CONDITIONS DE L'OFFRE.....	56
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	56
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	61
5.3	Prix d'émission	65
5.4	Disparité de prix.....	65

5.5	Garantie.....	66
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS.....	70
6.1	Admission aux négociations	70
6.2	Place de cotation	70
6.3	Offres simultanées d'actions.....	70
6.4	Contrat de liquidité	70
6.5	Stabilisation – Intervention sur le marché	70
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	71
8.	DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....	72
9.	DILUTION	73
9.1	Incidence théorique de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	73
9.2	Incidence théorique de l'émission sur la situation de l'actionnaire.....	73
9.3	Incidence sur la répartition du capital de la société	74
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	75
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	75
10.2	Responsables du contrôle des comptes	75
10.3	Rapport d'expert	75
10.4	Informations contenues dans la Note d'opération provenant d'une tierce partie.....	75

REMARQUES GÉNÉRALES

Dans la Note d'opération, l'expression la « **Société** » désigne la société Gecina, société anonyme au capital de 475 759 800 euros, dont le siège social est situé 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 592 014 476 RCS Paris. L'expression le « **Groupe** » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales.

Par ailleurs, l'expression le « **Groupe Eurosic** » désigne la société Eurosic et l'ensemble de ses filiales, que la Société s'est engagée à acquérir dans le cadre de l'Acquisition d'Eurosic (telle que définie ci-dessous).

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs, les perspectives et les axes de développement du Groupe ainsi que des déclarations prospectives, notamment relatives à l'Acquisition d'Eurosic (telle que définie ci-après). Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la Section 1.7 « *Risques* » du Document de référence, à la Section 7.4 « *Facteurs de risque liés à l'Acquisition d'Eurosic* » du rapport financier semestriel 2017 de Gecina (le « **Rapport Financier Semestriel** ») incorporé par référence dans l'Actualisation, et au Chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la Note d'opération, est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers du Groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose, entre autres, le succès de la stratégie présentée à la Section 2.6 « *Stratégie et perspectives* » du Document de référence, telle que complétée et confirmée par les Sections 3.2 « *Résultat Récurrent Net part du Groupe conforme aux objectifs du Groupe* » et 3.8 « *Stratégie et perspectives* » du Rapport Financier Semestriel et par la Section 2.6 « *Prévisions* » de l'Actualisation, et la réussite de l'intégration d'Eurosic. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs du Groupe concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie du Groupe. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus. Sauf obligation législative ou réglementaire qui s'appliquerait, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient des informations relatives aux segments d'activités sur lesquels le Groupe est présent et à sa position concurrentielle. Certaines informations contenues dans le Prospectus sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. Le Groupe considère que ces informations peuvent aider le

lecteur à apprécier les tendances et les enjeux majeurs qui affectent son marché. Compte tenu des changements très rapides qui affectent le secteur d'activité du Groupe et le fait que de nombreux acteurs du secteur sont des entreprises privées pour lesquelles la disponibilité d'informations publiques sur leurs situations financières et leurs résultats est limitée, il est possible que ces informations s'avèrent inexactes ou ne soient plus à jour. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités du Groupe obtiendrait les mêmes résultats. Sauf indication contraire, les informations figurant dans le Prospectus relatives aux parts de marché et à la taille des marchés pertinents du Groupe sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les activités du Groupe pourraient en conséquence évoluer de manière différente de celle décrite dans le Document de référence. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable.

Facteurs de risque

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits à la Section 1.7 « *Risques* » du Document de référence, à la Section 7.4 du Rapport Financier Semestriel « *Facteurs de risque liés à l'Acquisition d'Eurosic* » incorporé par référence dans l'Actualisation et au Chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la Note d'opération, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient ainsi perdre tout ou partie de leur investissement.

Informations financières *pro forma*

Le Prospectus présente notamment certaines informations financières consolidées *pro forma* du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 établies selon les normes IFRS. Ces informations sont destinées à présenter l'impact que l'acquisition du Groupe Eurosic et des opérations de financement et de refinancement y afférentes (ensemble, l'« **Acquisition d'Eurosic** ») auraient eu sur les résultats de Gecina si l'Acquisition d'Eurosic était intervenue le 1er janvier 2016, et sur le bilan de Gecina si l'Acquisition d'Eurosic était intervenue le 31 décembre 2016. L'information financière *pro forma* consolidée (non auditée) est présentée uniquement à titre d'illustration, et en raison de sa nature, traite d'une situation hypothétique. Elle repose en particulier sur certaines hypothèses et estimations présentées à la Section 1.A « *Information financière pro forma (non auditée)* » de l'Actualisation qui pourraient s'avérer inexactes. L'information financière *pro forma* consolidée (non auditée) ne constitue pas une indication du résultat que le Groupe consolidé aurait réalisé si l'Acquisition d'Eurosic avait été réalisée le 1er janvier 2016. L'information financière *pro forma* consolidée (non auditée) ne constitue pas non plus une indication des résultats futurs du Groupe consolidé.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Informations concernant Eurosic

Les informations réglementées concernant Eurosic sont disponibles sur le site Internet d'Eurosic (www.eurosic.fr) et ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°17-359 en date du 17 juillet 2017 de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »)

Le résumé est constitué d'informations requises désignées sous le terme d'« Éléments », qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Éléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Éléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Éléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Éléments donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Éléments concerné figure dans le résumé avec la mention « sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements

A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur	Sans objet.

Section B – Émetteur

B.1	Dénomination sociale et nom commercial	Gecina (la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales, le « Groupe »).
------------	---	---

B.2	Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine	<p>Siège social : 14-16 rue des Capucines, 75002 Paris.</p> <p>Forme juridique : Société anonyme à conseil d'administration.</p> <p>Droit applicable : Droit français.</p> <p>Pays d'origine : France.</p>
B.3	Nature des opérations et principales activités de l'émetteur	<p>Gecina détient, gère et développe un portefeuille immobilier de 13,3 milliards d'euros au 30 juin 2017, principalement situé en Région parisienne et majoritairement constitué d'immeubles de bureaux. Le portefeuille de bureaux de Gecina, valorisé à 10,2 milliards d'euros représente 76 % du patrimoine total de la société, et est fortement concentré sur les zones les plus centrales de la Région parisienne. Plus de la moitié de celui-ci est constituée d'actifs parisiens (55 %) avec une large prépondérance sur le Quartier Central des Affaires, et 35 % du portefeuille de bureaux se situe dans le Croissant Ouest et à La Défense. Gecina détient également des actifs dits « de diversification », représentant 24 % de son portefeuille (soit près de 3,2 milliards d'euros). Depuis la cession du portefeuille de santé finalisée le 1er juillet 2016, ce portefeuille de diversification n'est plus constitué que de logements traditionnels et de résidences étudiants. Ces dernières années, Gecina a renforcé son exposition aux bureaux en Île-de-France au travers d'une rotation active de son portefeuille. Près de 8 milliards d'euros d'actifs ont ainsi été cédés depuis 2008 et plus de 6 milliards d'euros auront été investis. Cette rotation active du portefeuille aura permis à Gecina de porter le poids du bureau dans son portefeuille de 52 % en 2006 à 76 % au 30 juin 2017 conformément à la volonté affichée de Gecina d'accroître son exposition aux marchés de bureaux parisiens.</p> <p>Gecina entend rester active sur les marchés immobiliers de la Région parisienne. Dans ce cadre, Gecina privilégiera le secteur des bureaux en Île-de-France, offrant une profondeur de marché unique au sein de la zone euro, mais également des perspectives porteuses tant en termes économiques qu'en termes de développement, au travers notamment du projet du Grand Paris. Bénéficiant d'un actionnariat stabilisé et d'un bilan renforcé ces dernières années, la société s'est mise en ordre de marche pour construire son avenir, et avait annoncé début 2015 ses ambitions stratégiques, visant notamment à renforcer son statut de leader sur le marché parisien des bureaux urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> – en saisissant des opportunités d'investissements créatrices de valeur ; – en identifiant et en exploitant les gisements de valeur intrinsèques à son propre portefeuille immobilier ; – en cédant des actifs non stratégiques et/ou matures dans un contexte de marché porteur ; – en développant l'immeuble nouvelle génération offrant une gamme de services différenciants, répondant aux besoins de ses locataires ; mais également respectueux des critères environnementaux au travers de « l'innovation durable ». <p>Le premier semestre 2017 s'est inscrit dans la continuité du dynamisme de 2015 & 2016. Gecina a ainsi sécurisé au 4 juillet 2017, 143 millions d'euros de nouveaux investissements, et 83 millions d'euros de cessions de logements. Le Groupe a par ailleurs continué d'accroître son potentiel d'extraction de valeur immobilière, en continuant l'identification d'importants projets au sein de son portefeuille qui participeront à la croissance du Groupe dans les années qui viennent. Au 30 juin 2017, le pipeline du Groupe est ainsi porté à près de 3,6 milliards d'euros.</p>

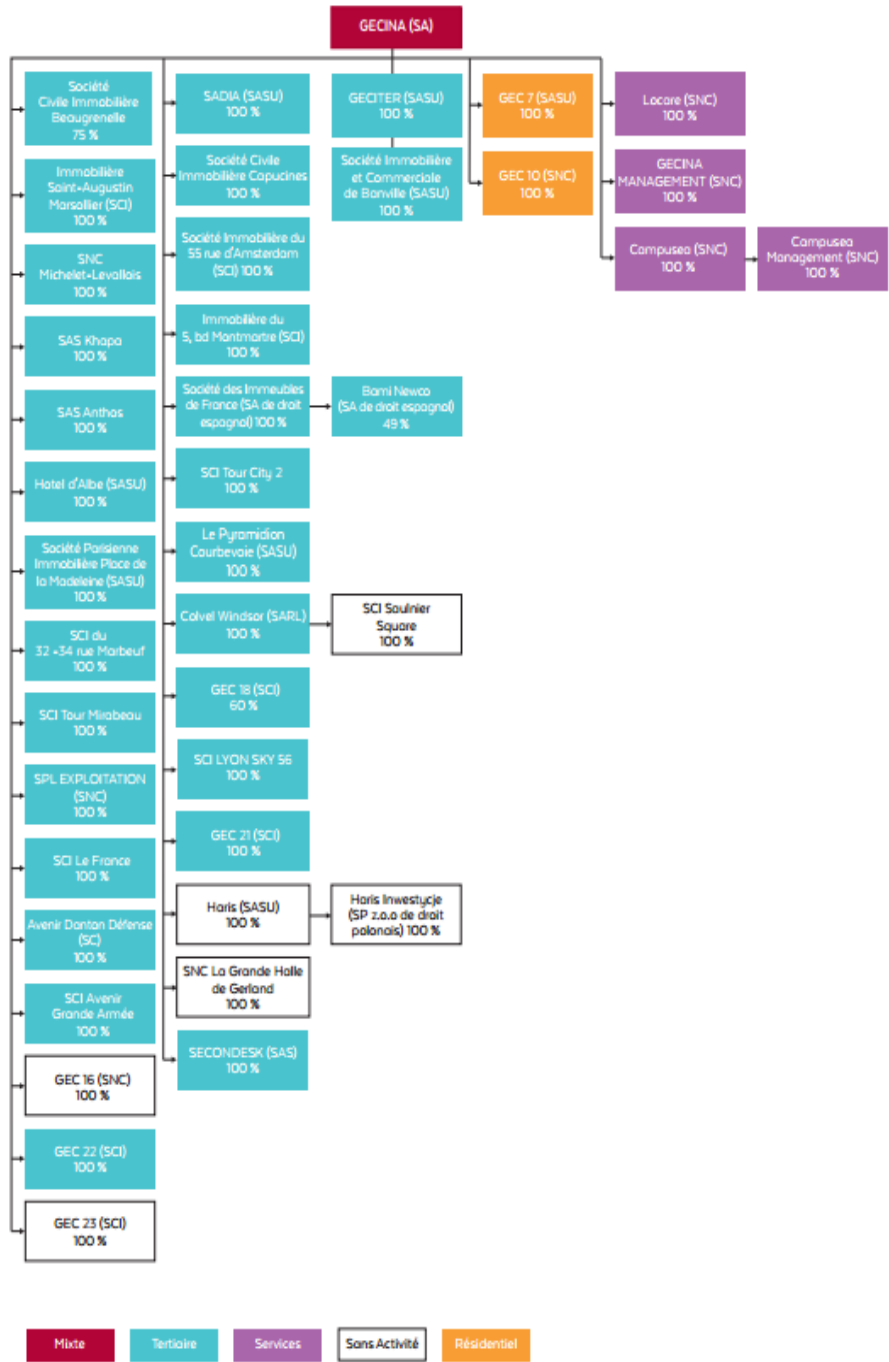
<p>B.4 (a)</p>	<p>Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activité</p>	<p>Les résultats du premier semestre 2017 traduisent la solide dynamique des marchés locatifs et de l'investissement parisiens.</p> <p>Le semestre aura également été principalement marqué par le projet de rapprochement amical avec Eurosic. Cette opération est stratégiquement structurante pour le Groupe, permettant de prolonger et d'accélérer le déploiement de la stratégie du Groupe. Le 21 juin 2017, la Société a ainsi annoncé, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'ensemble des titres d'Eurosic dans le cadre d'une transaction en plusieurs étapes.</p> <p>Le financement de cette acquisition est sécurisé en partie par un crédit-relais d'1 milliard d'euros (le « Crédit-Relais ») et assuré par des émissions obligataires en trois tranches pour un montant total de 1,5 milliard d'euros réalisées le 30 juin 2017. Le Crédit-Relais devrait être refinancé avec le produit de l'émission des Actions Nouvelles. La Société utilisera également 400 millions d'euros de lignes de crédit existantes pour financer le solde du prix d'acquisition d'Eurosic.</p> <p>L'Acquisition d'Eurosic repose pour l'essentiel sur l'acquisition par Gecina de blocs d'actions et d'OSRA auprès des principaux actionnaires d'Eurosic, représentant environ 77,16 % du capital d'Eurosic sur une base non diluée au 20 juin 2017. Les acquisitions de blocs seront effectuées conformément aux termes des contrats d'acquisition de blocs et des OSRA signés le 20 juin 2017 entre Gecina et les principaux actionnaires d'Eurosic (Batipart, Covea, ACM, Prédica, Debiopharm and Latricogne).</p> <p>Le prix en numéraire de l'acquisition de ces actions est de 51 euros par action Eurosic (coupon attaché) et par OSRA Eurosic (en excluant les coupons d'intérêt des OSRA 2015 payés le 29 juin 2017, et en incluant les coupons d'intérêt des OSRA 2016 dont le paiement est proratisé jusqu'à la date effective de réalisation de l'acquisition des blocs), sous réserve de certains ajustements prévus dans les contrats.</p> <p>Après la réalisation définitive de l'acquisition de ces blocs, Gecina déposera auprès de l'AMF une offre publique obligatoire qui comprendra une branche alternative en numéraire sur la base d'un prix de 51 euros par action (coupon attaché) et par OSRA 2015 et 2016 (coupon d'intérêt des OSRA 2015 attaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2015 ayant été payé aux porteurs le 29 juin 2017 et coupon d'intérêt des OSRA 2016 détaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2016 devant être payé aux porteurs le 26 septembre 2017) et une branche alternative en actions Gecina sur la base d'une parité de 7 actions Gecina pour 20 actions Eurosic (coupon attaché) ou OSRA Eurosic (coupon d'intérêt des OSRA 2015 attaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2015 ayant été payé aux porteurs le 29 juin 2017 et coupon d'intérêt des OSRA 2016 détaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2016 devant être payé aux porteurs le 26 septembre 2017) (à ajuster pour tenir compte du détachement du droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital). Des engagements d'apport à la branche « échange » de l'offre publique ont été conclus avec les principaux actionnaires (Batipart, Prédica, Latricogne, Debiopharm) portant sur environ 12,43 % du capital d'Eurosic sur une base non diluée au 20 juin 2017.</p> <p>L'accord comprend également la cession concomitante à la réalisation de l'acquisition des blocs d'actions et d'OSRA, à Batipart, du portefeuille de diversification d'Eurosic (Eurosic Lagune, SNC nature Hébergements 1 et du patrimoine en Espagne), composé principalement d'actifs de loisir et de santé qui ne constituent pas des actifs stratégiques pour Gecina.</p> <p>Gecina s'attend à réaliser l'acquisition des blocs d'actions et d'OSRA Eurosic en août 2017, sous réserve de la levée des conditions suspensives, principalement l'accord de l'Autorité de la concurrence et les conclusions sans réserve du rapport de l'expert indépendant. Gecina devrait déposer l'offre publique obligatoire avant fin octobre</p>
-----------------------	--	--

		<p>2017.</p> <p>L'Acquisition d'Eurosic représente une accélération majeure dans le développement de Gecina en renforçant l'exposition du Groupe aux secteurs les plus centraux du marché de l'immobilier de bureaux, et notamment à Paris intramuros. L'acquisition permettra par ailleurs à Gecina d'accélérer la stratégie de rotation de son portefeuille immobilier, avec un minimum de 1,2 milliard d'euros de cessions qui devraient être réalisées dans les 12 mois (hors cession de portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart). En conséquence, le ratio de LTV serait maintenu en deçà de 40%. L'opération se traduira par un élargissement du flottant de Gecina de près de 10 % (flottant passant de 51 % à environ 55 % après l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et apport à la branche titres de l'offre publique obligatoire) et sera relative à hauteur de 10 % du Résultat Récurrent Net par action en année pleine.</p> <p>Eurosic représente un patrimoine valorisé à 6,2 milliards d'euros (sur la base du prix offert à 51 euros par action, hors portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart) et est composé majoritairement d'actifs de bureaux <i>prime</i>, situé principalement à Paris et dans le Croissant Ouest. Le nouvel ensemble atteint 19,5 milliards d'euros de patrimoine total, ce qui en fait la 4^{ème} foncière européenne. Avec 15,5 milliards d'euros de patrimoine de bureaux, Gecina renforce son leadership en tant que première foncière européenne de bureaux.</p> <p>L'offre de Gecina valorise le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris à environ 9 900 euros/m² et le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris et en région parisienne à environ 6 600 euros/m². Cette acquisition reflète un rendement moyen implicite estimé à environ 5,1% pour le portefeuille bureaux.</p>
--	--	--

B.5

Groupe auquel l'émetteur appartient

L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique du Groupe avant la réalisation de l'Acquisition d'Eurosic⁽¹⁾ :



⁽¹⁾ Les pourcentages de détention indiqués dans cet organigramme s'entendent tant en capital qu'en droits de vote.

B.6**Principaux actionnaires et contrôle de l'émetteur**

Au 30 juin 2017, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques ⁽¹⁾
Ivanhoé Cambridge ⁽²⁾	14 529 973	22,91%
Crédit Agricole Assurances - Predica	8 349 232	13,16%
Norges Bank	6 139 377	9,68%
Flottant.....	32 218 430	50,79%
Actions propres.....	2 197 628	3,46%
TOTAL	63 434 640	100,00 %

⁽¹⁾ Pourcentages des droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

⁽²⁾ Comprenant les 15 866 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec et par Ivanhoé Cambridge directement.

Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et après réalisation de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription objet du Prospectus (l' « **Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** »), la répartition de l'actionnariat de la Société (sur la base de la répartition de l'actionnariat au 30 juin 2017) serait la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques ⁽¹⁾
Ivanhoé Cambridge ⁽²⁾	14 919 246	20,58 %
Crédit Agricole Assurances - Predica ⁽³⁾	9 541 979	13,16 %
Norges Bank ⁽⁴⁾	6 139 377 - 7 016 431	8,47% - 9,68%
Flottant	38 821 447 - 39 698 501	53,55% - 54,76%
Actions propres	2 197 628	3,03%
TOTAL	72 496 731	100,00 %

⁽¹⁾ Pourcentages des droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

⁽²⁾ La participation d'Ivanhoé Cambridge inclut la participation indirecte d'Ivanhoé Cambridge ainsi que 40 actions détenues directement par Ivanhoé Cambridge et 15.826 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec. La participation à l'Augmentation du Capital avec Maintien du DPS prend pour hypothèses (i) la réalisation d'une opération blanche par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation indirecte en procédant au reclassement dans le marché d'une partie de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du reste de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession, estimé sur la base d'une hypothèse donnée à titre illustratif et reposant sur la valeur théorique du droit préférentiel de souscription calculée sur la base du cours de clôture de l'action Gecina le 14 juillet 2017 et (ii) l'absence de souscription, à la date de la présente note d'opération, d'actions nouvelles par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation directe et par la Caisse de dépôt et placement du Québec.

⁽³⁾ Calculé en prenant l'hypothèse de l'exercice de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

⁽⁴⁾ Bas de fourchette calculé en supposant que Norges Bank cède l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription - haut de fourchette calculé en supposant que Norges Bank exerce l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription.

B.7

Informations financières historiques clés sélectionnées

Informations financières historiques clés sélectionnées au 31 décembre 2016

En millions d'euros	Variation	2016	2015
Revenus locatifs bruts	- 6,0 %	540,0	574,6
Bureaux	+ 2,4 %	372,9	364,2
- Paris QCA - Bureaux	+ 8,3 %	106,8	98,7
- Paris QCA - Commerces	+ 2,6 %	35,9	35,0
- Paris hors QCA	- 10,4 %	47,2	52,6
- Croissant Ouest - La Défense	+ 7,5 %	147,3	137,0
- Autres	- 12,8 %	35,7	41,0
Résidentiel	- 4,1 %	127,8	133,2
Santé et autres	- 49,0 %	39,4	77,1
Résultat récurrent net - part totale ⁽¹⁾	- 0,4 %	347,6	349,0
Résultat récurrent net - part du Groupe ⁽²⁾	- 0,5 %	347,4	349,2
Valeur en bloc du patrimoine ⁽³⁾	- 6,2 %	12 078	12 875
Bureaux	+ 6,1 %	9 434	8 892
- Paris QCA - Bureaux	+ 1,3 %	2 609	2 576
- Paris QCA - Commerces	+ 18,1 %	1 298	1 098
- Paris hors QCA	+ 17,6 %	1 218	1 036
- Croissant Ouest - La Défense	+ 0,2 %	3 399	3 392
- Autres	+ 15,2 %	910	790
Résidentiel	- 0,8 %	2 644	2 667
Santé	- 100,0 %	0	1 316
Rendement net du patrimoine ⁽⁴⁾	- 18 pb	4,60 %	4,78 %
Données par action (en euros)	Variation	2016	2015
Résultat récurrent net - part totale	- 1,6 %	5,52	5,61
Résultat récurrent net - part du Groupe	- 1,7 %	5,52	5,61
ANR dilué bloc triple net (EPRA) ⁽⁴⁾	+ 7,7 %	132,1	122,7
Dividende net ⁽⁵⁾	+ 4,0 %	5,20	5,00
Nombre d'actions	Variation	2016	2015
Composant le capital social au 31 décembre	+ 0,3 %	63 434 640	63 260 620
Hors autocontrôle au 31 décembre	+ 0,7 %	63 062 096	62 640 073
Dilué hors autocontrôle au 31 décembre	+ 0,1 %	63 402 484	63 327 690
Moyen hors autocontrôle	+ 1,2 %	62 959 735	62 216 325

(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets, des impôts récurrents et retraité des frais liés à l'offre sur Foncière de Paris (voir note 2.1.3 « Résultat récurrent net »).

(2) Voir note 2.3. « Valorisation du patrimoine immobilier ».

(3) Sur la base du périmètre comparable 2016.

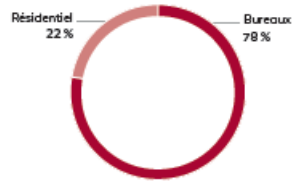
(4) Voir note 2.5. « Actif Net Réévalué triple net ».

(5) Dividende 2016 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2017.

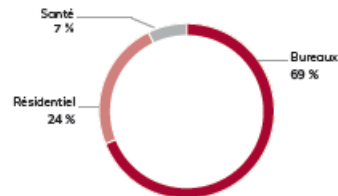
RSE	Variation	2016	2015
Consommation d'énergie du patrimoine de bureaux contrôlé opérationnellement par Gecina, en kWh/m ² /an ⁽¹⁾	- 8 %	274	299
Part des surfaces de bureaux certifiées HQE® Exploitation	+ 6 pt	77 %	71 %

(1) Énergie primaire à climat constant.

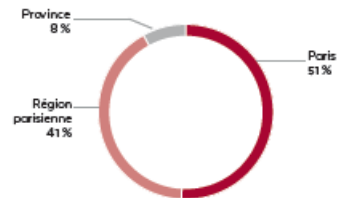
Valeur du patrimoine par activité



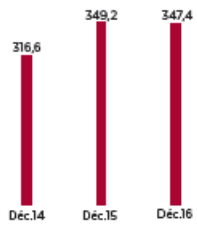
Répartition des loyers par activité



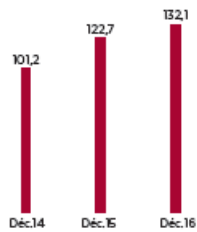
Répartition des loyers par zone géographique



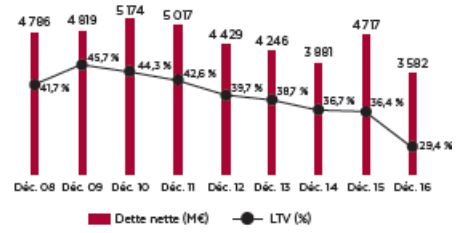
Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)



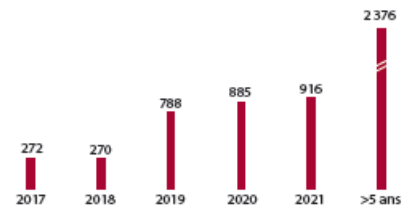
ANR dilué bloc triple net EPRA par action (en euros)



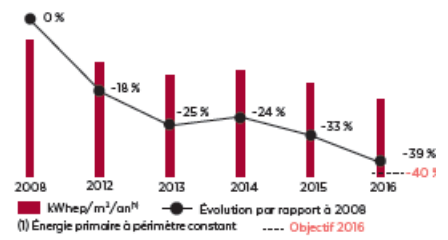
Ratio LTV



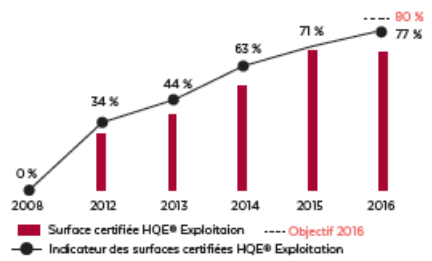
Échéancier des financements autorisés (inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie) (en millions d'euros)



Évolution de la consommation d'énergie du patrimoine de bureaux contrôlé opérationnellement par Gecina



Part des surfaces de bureaux certifiées HQE® Exploitation



Informations financières historiques clés sélectionnées au 30 juin 2017

En millions d'euros	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
Revenus locatifs bruts	- 19,5 %	240,6	540,0	298,8
Bureaux	- 8,3 %	178,7	372,9	194,9
- Paris QCA - Bureaux	+ 0,3 %	53,5	106,8	53,3
- Paris QCA - Commerces	- 4,1 %	17,6	35,9	18,4
- Paris hors QCA	+ 1,3 %	23,5	47,2	23,2
- Croissant Ouest - La Défense	- 20,6 %	65,3	147,3	82,2
- Autres	+ 5,4 %	18,8	35,7	17,8
Résidentiel	- 4,1 %	61,9	127,8	64,6
Santé et autres	- 100,0 %	0,0	39,4	39,4
Résultat récurrent net - part totale ⁽¹⁾	- 22,8 %	153,2	347,6	198,4
Résultat récurrent net - part du Groupe ⁽¹⁾	- 22,9 %	152,7	347,4	198,0
Valeur en bloc du patrimoine ⁽²⁾	+ 2,3 %	13 338	12 078	13 041
Bureaux	+ 12,3 %	10 185	9 434	9 066
- Paris QCA - Bureaux	+ 8,5 %	2 851	2 609	2 627
- Paris QCA - Commerces	+ 16,9 %	1 412	1 298	1 209
- Paris hors QCA	+ 24,0 %	1 365	1 218	1 101
- Croissant Ouest - La Défense	+ 7,6 %	3 567	3 399	3 314
- Autres	+ 21,4 %	989	910	815
Résidentiel	+ 18,2 %	3 153	2 644	2 666
Santé	- 100,0 %	0	0	1 309
Rendement net du patrimoine ⁽³⁾	- 51 pb	4,19 %	4,56 %	4,70 %
Données par action (en euros)	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
Résultat récurrent net - part totale	- 22,0 %	2,47 €	5,52 €	3,16 €
Résultat récurrent net - part du Groupe	- 22,1 %	2,46 €	5,52 €	3,16 €
ANR dilué bloc triple net (EPRA) ⁽⁴⁾	+ 18,2 %	152,0 €	132,1 €	128,6 €
Dividende net		-	5,2 €	-
Nombre d'actions	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
Composant le capital social	+ 0,3 %	63 434 640	63 434 640	63 262 222
Hors autocontrôle	- 2,5 %	61 237 012	63 062 096	62 833 038
Dilué hors autocontrôle	- 2,9 %	61 556 067	63 402 484	63 370 944
Moyen hors autocontrôle	- 1,0 %	62 055 134	62 959 735	62 713 386

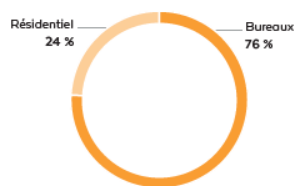
(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et des impôts récurrents.

(2) Voir note 3.5 Valorisation du patrimoine Immobilier.

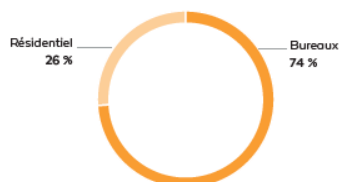
(3) Sur la base du périmètre comparable juin 2017.

(4) Voir note 3.7 Actif net réévalué triple net EPRA.

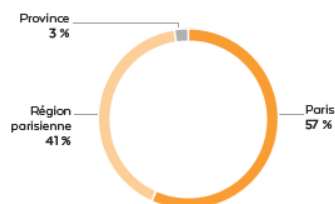
Valeur du patrimoine par activité



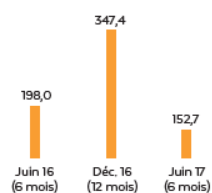
Répartition des loyers par activité



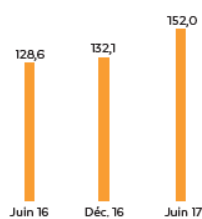
Répartition des loyers par zone géographique



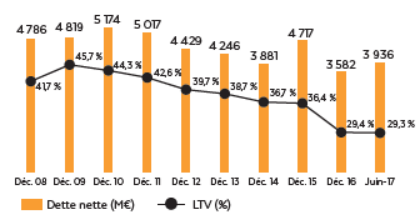
Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)



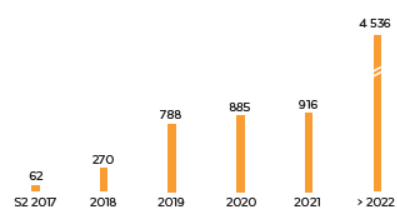
ANR dilué bloc triple net EPRA par action (en euros)



Ratio LTV



Échéancier des financements autorisés⁽¹⁾ (inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie) (en millions d'euros)



(1) Échéancier hors contrat de crédit de 1 milliard d'euros non tiré au 30 juin 2017 destiné au financement de l'acquisition en numéraire des actions et OSRA Eurosic.

B. 8	Informations financières pro forma clés sélectionnées	<p>Des informations financières consolidées (non auditées) <i>pro forma</i> du Groupe ont été établies selon les normes IFRS afin de présenter l'impact que l'Acquisition d'Eurosic aurait eu sur les principaux agrégats financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, si elle avait été réalisée au 1er janvier 2016.</p> <p>Les informations financières <i>pro forma</i> ont une valeur purement illustrative et ne constituent en rien une indication des résultats, des activités opérationnelles ou de la situation financière de la Société qui auraient été obtenus si l'Acquisition d'Eurosic était intervenue le 1er janvier 2016.</p> <p>Ces informations reposent en particulier sur certaines hypothèses et estimations présentées à la Section 1.A « <i>Information financière pro forma (non auditée)</i> » de l'Actualisation qui pourraient s'avérer inexactes, et notamment sur les hypothèses de construction.</p> <p>Les ajustements <i>pro forma</i> reposent sur les informations disponibles ainsi que sur certaines hypothèses jugées raisonnables par Gecina :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition des titres EUROSIC et le remboursement des Obligations Subordonnées Remboursables en Actions EUROSIC (OSRA) sont réputés se faire en numéraire et en actions GECINA nouvelles à émettre, suivant une répartition de 88 %/12 % respectivement (à un prix de 51 € par action / par OSRA et selon une parité supposée de 20 actions EUROSIC pour 7 actions GECINA. La répartition de 88 %/12 %, comme détaillé ci-après dans la partie Ecart d'acquisition, procède d'une hypothèse de répartition de 50%/50% pour l'actionnariat flottant et d'une répartition de 90 %/10 % pour les six principaux actionnaires conformément aux accords conclus, - une augmentation de capital de Gecina de 1 milliard d'euros est intégralement souscrite pour le financement de l'acquisition d'EUROSIC en complément du recours à de nouveaux emprunts, notamment dans le cadre du programme EMTN, - la cession de 3 sociétés d'EUROSIC, non stratégiques pour Gecina, est réalisée immédiatement après l'acquisition (le résultat des cessions, non précisément connu et peu significatif, n'a par convention pas été pris en compte) : il s'agit des sociétés Eurosic Lagune, Eurosic Investment Spain Socimi et Nature Hébergements.
-------------	--	--

COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN PRO FORMA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Retraitement acquisition Foncière de Paris (année pleine)	EUROSIC Pro Forma FdP	Effets du regroupement	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Revenus locatifs nets	459 934	177 390	69 810	247 200		707 134	(37 239)	669 896
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail		3 427	10 573	14 000		14 000	0	14 000
Résultat opérationnel courant sur activité hôtelière		(768)	(632)	(1 400)		(1 400)	0	(1 400)
Marge immobilière		677		677		677	0	677
Excédent brut d'exploitation	396 626							
Résultat opérationnel	961 327	409 216	63 829	473 045	(12 000)	1 422 372	(68 245)	1 354 128
Résultat opérationnel courant	382 364	146 572	63 829	210 401	0	592 765	(34 998)	557 768

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Effets du regroupement	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Actifs non courants	11 546 893	6 339 473	471 494	18 357 860	(857 940)	17 499 919
Actifs courants	798 779	414 090	0	1 212 869	(115 616)	1 097 253
Total actif	12 345 672	6 753 563	471 494	19 570 728	(973 556)	18 597 172

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Effet de l'augmentation de capital	GECINA Pro Forma augm. cap.
Capitaux propres	8 289 659	3 102 430	1 000 000	9 289 659
dont capitaux propres (Part du groupe)	8 275 988	2 809 866	1 000 000	9 275 988
Passifs non courants	3 230 868	3 197 337	(1 000 000)	2 230 868
Passifs courants	825 145	453 796		825 145
Total passif	12 345 672	6 753 563	0	12 345 672

Libellé - en milliers d'euros	Mise en JV des actifs & passifs repris	Effets branche OPA*	Effets branche OPE*	Effets rachat OSRA	Retraitements de consolidation	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Capitaux propres			267 508	(534 139)	(12 000)	9 936 935	(255 377)	9 681 557
dont capitaux propres (Part du groupe)						9 630 700	(3 427)	9 627 272
Passifs non courants	12 000	2 117 421		785 227	12 000	8 354 853	(689 169)	7 665 684
Passifs courants						1 278 941	(29 010)	1 249 931
Total passif	12 000	2 117 421	267 508	251 088	0	19 570 728	(973 556)	18 597 172

L'écart d'acquisition provisoire (62 millions d'euros) a été calculé à partir d'un prix d'acquisition payé en numéraire et en actions GECINA à émettre suivant une répartition supposée de 88%/12% respectivement. Cette répartition procède d'une quotité de 90%/10% pour les six principaux actionnaires tandis qu'une hypothèse de répartition de 50%/50% a été retenue pour l'actionnariat flottant.

La situation nette d'EUROSIC au 31 décembre 2016 (2 810 millions d'euros) a ainsi été ajustée des éléments suivants :

- annulation de l'écart d'acquisition historique comptabilisé au 31 décembre 2016 (90 millions d'euros),
- réévaluation préliminaire par GECINA des actifs immobiliers à la date estimée de la transaction avec 499 millions d'euros de juste valeur complémentaire par rapport au 31 décembre 2016 et mise en juste valeur des dettes à taux fixe sur la base des estimations disponibles au 31 décembre 2016 (12 millions d'euros de passif complémentaire). L'effet net positif sur les capitaux propres d'EUROSIC est de 487 millions d'euros.

La juste valeur remise à l'échange porte sur :

- les actions EUROSIC rachetées et OSRA converties, acquises au prix unitaire de 51 € soit un paiement total estimé à 2,903 millions d'euros,
- la juste valeur des actions GECINA émises (367 millions d'euros) valorisées au cours de bourse au jour de la transaction (par convention de 135 €) et selon une parité supposée de 20 actions EUROSIC pour 7 actions GECINA, soit une parité de 0,350x (2,7 millions d'actions GECINA émises en paiement des actions EUROSIC, en ce compris les OSRA converties).

Les frais relatifs aux différents conseils juridiques, financiers et comptables ont été comptabilisés au sein du poste *Effet des regroupements d'entreprises pour 12 millions d'euros*.

Le financement par trésorerie (ou refinancement) de cette acquisition (2,9 milliards d'euros) portera sur l'acquisition en numéraire des actions EUROSIC (2,1 milliards d'euros) et d'une partie des OSRA (0,8 milliard d'euros). Il se fera au moyen de la souscription d'une augmentation de capital de 1 milliard d'euros et l'émission de plusieurs emprunts obligataires d'un montant total de l'ordre de 1,5 milliard d'euros. Le solde du financement (0,4 milliard d'euros) sera assuré par le tirage de lignes de crédit

		disponibles.
B.9	Prévision ou estimation de bénéfice	<p>Dans la mesure où la contraction du résultat récurrent net (« RRN ») constatée au premier semestre 2017 reflète principalement des changements de périmètres effectués en grande partie au premier semestre 2016 et au début du second semestre 2016 (cessions d'immeubles de bureaux et mises en restructuration) ainsi que la finalisation de la cession du portefeuille de santé (le 1er juillet 2016), cet effet ne devrait pas se réitérer sur le second semestre. Gecina confirme donc que le résultat récurrent net en 2017, hors effet de l'intégration d'Eurosic et retraité de l'effet de la cession de la santé, devrait être en baisse de l'ordre de - 5 % à - 6 %¹. Cette performance attendue reflète l'effet combiné d'une croissance sous-jacente attendue autour de +2 % à +3 %², et de l'effet des mises en restructuration, dilutives à court terme, mais qui seront relatives dès leurs livraisons principalement attendues en 2018 et 2019.</p> <p>Les prévisions publiées reposent principalement sur les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – une croissance sous-jacente attendue autour de +2 % à +3 % intégrant l'effet des cessions hors actifs de santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017, et de la croissance organique, – les mises en restructuration de 5 immeubles occupés jusqu'alors (effet de -9 % à -8 % sur le RRN), – l'absence d'acquisitions à rendement immédiat et de cessions, en dehors de celles engagées à la clôture de l'exercice 2016.
B.10	Réserves sur les informations financières historiques	Sans objet.
B.11	Fonds de roulement net	La Société atteste que, de son point de vue, avant et après prise en compte de l'incidence de l'Acquisition d'Eurosic, son fonds de roulement net établi sur une base consolidée est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.

Section C – Valeurs mobilières

C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières	<p>Les actions nouvelles dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») est demandée (les « Actions Nouvelles ») sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (les « Actions »).</p> <p>Libellé pour les actions : Gecina</p> <p>Code ISIN : FR0010040865</p> <p>Mnémonique : GFC</p> <p>Compartiment : Compartiment A</p> <p>L'action de la Société est classée dans le secteur 8000 « Sociétés financières », 8600</p>
------------	--	---

¹ Cet objectif pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année.

² Intégrant l'effet des cessions hors santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017 et de la croissance organique.

		« Real Estate », 8670 « Real Estate Investment Trusts » et 8671 « Industrial & Offices REITS » de la classification sectorielle ICB.
C.2	Devise d'émission	Euro.
C.3	Nombre d'actions émises et valeur nominale	<p>À la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, le capital social s'élève à 475 759 800 euros entièrement libéré, divisé en 63 434 640 Actions de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de nominal chacune.</p> <p>L'émission des Actions Nouvelles porte sur 9 062 091 actions d'une valeur nominale de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.</p>
C.4	Droits attachés aux actions	<p>Principaux droits attachés aux Actions : en l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – droit à dividende et droit de participation aux bénéfices de la Société ; – droit de vote, étant précisé que chaque action de la Société donne droit à un droit de vote, le droit de vote double prévu par l'article L. 225-123 du Code de commerce étant expressément exclu par les statuts de la Société ; – droit d'information des actionnaires ; – droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et – droit de participation à tout excédent en cas de liquidation. <p>Les statuts de la Société prévoient également des franchissements de seuils statutaires.</p> <p>Jouissance des Actions Nouvelles : les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date et seront admises sur la même ligne de cotation que les Actions.</p>
C.5	Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières	<p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.</p> <p>Certains engagements d'abstention ont été pris et sont décrits à l'Élément E.5 du résumé du Prospectus.</p>
C.6	Demande d'admission à la négociation	<p>Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 11 août 2017, sur la même ligne de cotation que les Actions de la Société (code ISIN FR0010040865).</p> <p>Aucune autre demande d'admission des Actions Nouvelles aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.</p>

C.7	Politique en matière de dividendes	<p>Conformément à la loi et aux statuts de la Société, l'assemblée générale peut décider, sur proposition du conseil d'administration, la distribution d'un dividende. Il est rappelé que, afin de pouvoir bénéficier du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») en France, le Groupe est tenu de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires.</p> <p>Les dividendes distribués par la Société au titre des cinq derniers exercices ont été les suivants :</p>																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="5">Dividendes des cinq derniers exercices</th> </tr> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Distribution</td> <td>276 219 394 €</td> <td>289 204 282 €</td> <td>293 437 413 €</td> <td>316 303 100 €</td> <td>329 860 128 €</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'actions</td> <td>62 777 135</td> <td>62 870 496</td> <td>63 104 820</td> <td>63 260 620</td> <td>63 434 640</td> </tr> <tr> <td>Dividende (régime SIIC)</td> <td>4,40 €</td> <td>4,60 €</td> <td>4,65 €</td> <td>5,00 €</td> <td>5,20 €</td> </tr> </tbody> </table>		Dividendes des cinq derniers exercices					2012	2013	2014	2015	2016	Distribution	276 219 394 €	289 204 282 €	293 437 413 €	316 303 100 €	329 860 128 €	Nombre d'actions	62 777 135	62 870 496	63 104 820	63 260 620	63 434 640	Dividende (régime SIIC)	4,40 €	4,60 €	4,65 €	5,00 €	5,20 €
	Dividendes des cinq derniers exercices																														
	2012	2013	2014	2015	2016																										
Distribution	276 219 394 €	289 204 282 €	293 437 413 €	316 303 100 €	329 860 128 €																										
Nombre d'actions	62 777 135	62 870 496	63 104 820	63 260 620	63 434 640																										
Dividende (régime SIIC)	4,40 €	4,60 €	4,65 €	5,00 €	5,20 €																										

Section D – Risques

D.1	Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	<p>Les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux facteurs de risque spécifiques au Groupe et à ses activités ainsi qu'à l'Acquisition d'Eurosic.</p> <p><i>Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité</i></p> <p>Les principaux facteurs de risque propres à la Société, au Groupe et à son secteur d'activité figurent ci-après. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> – des risques de variation du marché immobilier ; – du risque d'obsolescence ; – du risque de baisse du taux d'occupation financier ; – des risques contentieux <i>corporate</i> ; – des risques d'acquisition ; – des risques liés aux immeubles ; – des risques liés aux dégradations sociétales et environnementales ; – du risque de marché ; – du risque de liquidité ; – du risque de contrepartie ; – du risque de taux d'intérêt ; – des risques liés aux coûts de couverture d'assurance et au défaut de couverture de certains risques ; – des risques juridiques et fiscaux ; – des risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut ; – des risques liés à l'estimation de la valeur des actifs ; – des risques liés à la sous-traitance ; – des risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et de recours ; – des risques d'insolvabilité des locataires ; – des risques liés à la concurrence ; – des risques numériques et technologiques. <p><i>Principaux risques liés à l'Acquisition d'Eurosic</i></p> <p>Les principaux facteurs de risque propres à l'Acquisition d'Eurosic figurent ci-après :</p>
------------	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> – l’Acquisition d’Eurosic pourrait générer des revenus moins importants que prévus ; – le Groupe n’a eu que des échanges limités avec Eurosic et pourrait enregistrer des charges de restructuration ou des pertes de valeur résultant de passifs hérités d’Eurosic ou d’autres passifs ou difficultés que le Groupe découvrirait après l’Acquisition d’Eurosic ; – l’information financière <i>pro forma</i> n’est pas une indication du résultat futur de l’ensemble consolidé résultant de l’Acquisition d’Eurosic ; – la réalisation de l’Acquisition d’Eurosic reste soumise à la satisfaction de plusieurs conditions suspensives ou à la renonciation des parties (ou de l’une d’entre elles, le cas échéant) à celles-ci, et la non-réalisation ou la réalisation tardive de ces conditions pourrait avoir un impact défavorable sur l’acquisition envisagée et le Groupe ; – certains contrats de financements d’Eurosic contiennent des clauses de changement de contrôle.
D.3	Principaux risques propres aux valeurs mobilières offertes/émises	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n’offrir qu’une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; – des ventes d’actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription s’agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s’agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l’action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ; – les actionnaires qui n’exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ; – le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix d’émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ; – la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; – en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser ; – les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui <i>in fine</i> seraient devenus sans objet si le Contrat de Placement et de Garantie était résilié et si le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois-quarts de l’émission décidée. Il est à noter toutefois que l’Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l’objet de l’Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l’Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d’un montant minimum de 132 000 000 d’euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d’un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l’Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l’Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d’une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d’une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l’exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à l’Élément E.3« <i>Intention de souscription</i>

		<p><i>des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i> » du résumé du Prospectus). La garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce ;</p> <ul style="list-style-type: none"> – les opérations impliquant les actions de la Société peuvent être soumises à la taxe sur les transactions financières française à l'exclusion de la souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS ; – les opérations impliquant les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne si elle est adoptée à l'exclusion des opérations réalisées sur le marché primaire.
--	--	---

Section E – Offre		
E.1	Montant total net du produit de l'émission – Estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS	<p>À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à 100 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> – produit brut lié à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : 1 001 361 055,50 euros. – estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (rémunération des intermédiaires financiers au titre du placement et de la garantie et frais juridiques et administratifs) : environ 17 millions d'euros. – produit net estimé de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : environ 984 millions d'euros.

E.2(a)	Raisons de l'offre / utilisation du produit de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS	<p>Le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour financer une partie du prix de l'Acquisition d'Eurosic devant être versé en numéraire à la date de réalisation de l'Acquisition d'Eurosic et permettra d'annuler à due concurrence le solde du contrat de crédit-relais mis en place lors de l'annonce de l'opération (soit 1,0 milliard d'euros à la date du visa sur le Prospectus, une première partie du contrat de crédit-relais ayant déjà été annulée le 30 juin 2017 en parallèle de la réalisation des émissions obligataires à hauteur de 1,5 milliard d'euros). En cas de non-réalisation de l'Acquisition d'Eurosic, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour ses besoins généraux.</p> <p>Une description de l'Acquisition d'Eurosic, présentant notamment les modalités de son financement, figure à l'Élément B.4(a) du résumé du Prospectus. La réalisation de cette acquisition est soumise à certaines conditions suspensives usuelles pour ce type d'opération.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>Nombre d'Actions Nouvelles</p> <p>9 062 091 Actions Nouvelles.</p> <p>Prix d'émission des Actions Nouvelles</p> <p>110,50 euros par action (sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale et 103 euros de prime d'émission), à libérer intégralement en numéraire au moment de la souscription.</p> <p>Le prix d'émission représente une décote faciale de 20,87 % par rapport au dernier cours de clôture de l'Action le jour de bourse précédant le visa de l'AMF sur le Prospectus (139,65 euros au 14 juillet 2017), et une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit calculée sur cette base.</p> <p>Droit préférentiel de souscription</p> <p>La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 juillet 2017 selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 19 juillet 2017 ; et – aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription. <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire du 21 juillet 2017 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription :</p> <ul style="list-style-type: none"> – à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 7 Actions. 7 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 110,50 euros par action ; et – à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible. <p>Préservation des droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions</p> <p>Les droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations du règlement des plans d'options de la Société.</p>

Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'Action Gecina ex-droit – Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'Action et par rapport à la valeur théorique de l'Action Gecina ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'Action Gecina le 14 juillet 2017, soit 139,65 euros :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 110,50 euros fait apparaître une décote faciale de 20,87 % ;
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 3,64 euros ;
- la valeur théorique de l'Action ex-droit s'élève à 136,01 euros ;
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'Action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ni de la valeur de l'Action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 juillet 2017 et négociables sur Euronext Paris du 19 juillet 2017 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 31 juillet 2017 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0013270014. En conséquence, les Actions seront négociées ex-droit à compter du 19 juillet 2017 selon le calendrier indicatif.

Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues

La Société cèdera les droits préférentiels de souscription détachés des 2 193 081 actions auto-détenues de la Société, soit 3,46 % du capital social à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, conformément à la réglementation applicable.

Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité, ou auprès de la Société (Services Titres & Bourse de Gecina, 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02) pour les actionnaires au nominatif pur, à tout moment entre le 21 juillet 2017 et le 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix d'émission correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 2 août 2017 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque Action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Ivanhoé Cambridge, qui détient, indirectement par l'intermédiaire de plusieurs entités, à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus 22,88³ % du capital de la Société, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession. Au regard de ce qui précède, Ivanhoé Cambridge s'est notamment engagée de manière irrévocable, (i) à faire ses meilleurs efforts aux fins de céder une partie significative des droits préférentiels de souscription qui seront détachés des actions existantes qu'elle détient dans la Société, par tout moyen (y compris sur le marché et hors marché) avant la fin de la période de souscription et (ii) à participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, par exercice à titre irréductible de tout ou partie du solde des droits préférentiels de souscription, par utilisation exclusivement du produit net résultant de la cession décrite ci-avant (l' « **Engagement de Souscription IC** »).

Le groupe Crédit Agricole Assurances – Predica, qui détient, à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, 13,16 % du capital de la Société, s'est engagé de manière irrévocable à souscrire à la totalité de ses droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi) (l' « **Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica** » et, ensemble avec l'Engagement de Souscription IC, les « **Engagements de Souscription** »).

A la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres intentions de souscription d'actionnaires de la Société que ceux mentionnés ci-dessus ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration.

Garantie

L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica) fera l'objet d'un contrat de placement et de garantie en date du 17 juillet 2017 selon le calendrier indicatif (le « **Contrat de Placement et de Garantie** ») entre la Société et un syndicat bancaire composé de Morgan Stanley & Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés et BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale, en qualité de Teneurs de Livre Associés ainsi que Crédit Industriel et Commercial S.A., ING Bank N.V. et RBC Europe Limited, en qualité de Co-Chefs de File (ensemble, les « **Garants** »). Aux termes de ce Contrat de Placement et de Garantie, les Garants ont pris l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de faire souscrire ou à défaut de souscrire un nombre d'Actions Nouvelles correspondant au montant total de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, diminué des montants faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica.

Ce Contrat de Placement et de Garantie fait l'objet de certaines conditions suspensives usuelles et pourra être résilié à tout moment par les Coordinateurs Globaux, Chefs de

³ Hors détention directe et hors détention de la Caisse de dépôt et placement du Québec, entité contrôlant au plus haut niveau Ivanhoé Cambridge.

		<p>File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, dans certaines circonstances.</p> <p>Le Contrat de Placement et de Garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de résiliation du Contrat de Placement et de Garantie par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, dans les conditions susvisées et si le montant des souscriptions reçues représente moins des trois-quarts de l'émission décidée, l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera alors annulée.</p> <p>Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à l'Élément E.3 « Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance » du résumé du Prospectus).</p> <p><i>Pays dans lesquels l'offre sera ouverte au public</i></p> <p>L'offre sera ouverte au public en France uniquement.</p> <p><i>Restrictions applicables à l'offre</i></p> <p>La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris l'Australie, le Canada, les États-Unis d'Amérique, le Japon ou le Royaume-Uni, faire l'objet d'une réglementation spécifique.</p> <p><i>Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</i></p> <p>Morgan Stanley & Co. International plc et Deutsche Bank AG, London Branch.</p> <p><i>Teneurs de Livre Associés</i></p> <p>BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale.</p> <p><i>Co-Chefs de File</i></p> <p>Crédit Industriel et Commercial (CIC), ING Bank N.V. et RBC Europe Limited.</p> <p><i>Calendrier indicatif</i></p> <p>10 juillet 2017 Publication d'un avis au BALO relatif à la suspension de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p> <p>17 juillet 2017 Dépôt de l'Actualisation</p> <p>Visa de l'AMF sur le Prospectus</p> <p>Signature du Contrat de Placement et de Garantie</p> <p>Début de la période de suspension de la faculté d'exercice des options</p>
--	--	---

		<p>d'achat et des options de souscription d'actions</p> <p>18 juillet 2017 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus</p> <p>Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription</p> <p>19 juillet 2017 Publication de l'avis BALO relatif à l'annonce de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS aux titulaires des options d'achat et des options de souscription d'actions</p> <p>Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris</p> <p>21 juillet 2017 Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>31 juillet 2017 Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription</p> <p>2 août 2017 Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>9 août 2017 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible</p> <p>11 août 2017 Émission des Actions Nouvelles – Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris</p> <p>Au plus tard le 17 octobre 2017 Reprise de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p>
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'offre	<p>Les Garants et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>A cet égard, Morgan Stanley & Co. International plc, Morgan Stanley Bank International Limited, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis, Société Générale, Crédit Industriel et Commercial – CIC (et certaines entités affiliées du groupe CM11), RBC Europe Limited et ING Bank N.V. interviennent notamment en qualité d'établissements prêteurs et/ou d'arrangeurs de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales et/ou en tant que conseil financier de la Société et/ou de ses filiales. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Morgan Stanley Bank International Limited intervient notamment en qualité d'établissement prêteur et d'arrangeur dans le cadre du crédit-relais permettant

		<p>de sécuriser le financement de l'Acquisition d'Eurosic.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Morgan Stanley & Co. International plc, Deutsche Bank AG et Goldman Sachs International ont agi en tant que conseil financier de la Société dans le contexte de l'Acquisition d'Eurosic. - Morgan Stanley & Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, Natixis, Société Générale, HSBC Bank plc, ING Bank N.V. et J.P. Morgan Securities plc ont agi en tant que teneurs de livre des émissions obligataires réalisées par la Société le 30 juin 2017. <p>En outre, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme Crédit Agricole Assurances – Predica qui détient 13,16 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société. Predica, représenté par Jean-Jacques Duchamp, est administrateur de la Société. Jean-Jacques Duchamp est Directeur Général adjoint de Crédit Agricole Assurances.</p> <p>Groupe Crédit Agricole Assurances détient par ailleurs 18,3 % du capital et des droits de vote théoriques d'Eurosic. Predica, représenté par Françoise Debrus, est administrateur d'Eurosic.</p> <p>Enfin, les engagements et intentions de souscription des membres du conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci sont décrites ci-dessus.</p>
E.5	<p>Personne ou entité offrant de vendre des valeurs mobilières / conventions de blocage</p>	<p><i>Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues</i></p> <p>La Société cèdera les droits préférentiels de souscription détachés des 2 193 081 actions auto-détenues de la Société soit 3,46 % du capital social à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, conformément à la réglementation applicable.</p> <p><i>Engagement de souscription pris par Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica</i></p> <p>Voir Elément E.3 du résumé du Prospectus.</p> <p><i>Engagement d'abstention et de conservation des Actions</i></p> <p><u><i>Engagement d'abstention pris par la Société</i></u> : pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions.</p> <p><u><i>Engagement d'abstention pris par Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica</i></u> : pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles ainsi que de la possibilité de mettre en œuvre des sûretés dans le cadre d'accords de financement existants.</p>

E.6	Montant et pourcentage de la dilution	<p>Incidence théorique des émissions sur la quote-part des capitaux propres</p> <p>À titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (<i>calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2017 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2017 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017, après déduction des actions auto-détenues</i>), serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="480 450 1485 763"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)</th> </tr> <tr> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Actions Nouvelles</td> <td>147,47</td> <td>146,96</td> </tr> <tr> <td>Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100 %)</td> <td>142,46</td> <td>142,04</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.</p> <p>Incidence des émissions sur la situation de l'actionnaire</p> <p>À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (<i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017 sur la base des informations portées à la connaissance de la Société</i>) serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="499 1160 1469 1451"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Participation de l'actionnaire (en %)</th> </tr> <tr> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée⁽¹⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Actions Nouvelles</td> <td>1,00 %</td> <td>1,00 %</td> </tr> <tr> <td>Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)</td> <td>0,87 %</td> <td>0,87 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.</p>		Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)		Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾	Avant émission des Actions Nouvelles	147,47	146,96	Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100 %)	142,46	142,04		Participation de l'actionnaire (en %)		Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾	Avant émission des Actions Nouvelles	1,00 %	1,00 %	Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	0,87 %	0,87 %
	Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)																							
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾																						
Avant émission des Actions Nouvelles	147,47	146,96																						
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100 %)	142,46	142,04																						
	Participation de l'actionnaire (en %)																							
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾																						
Avant émission des Actions Nouvelles	1,00 %	1,00 %																						
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	0,87 %	0,87 %																						
E.7	Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur	Sans objet.																						

1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Madame Méka Brunel, Administratrice Directrice Générale de la Société

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus. »

Le 17 juillet 2017

Madame Méka Brunel
Administratrice Directrice Générale

1.3 RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIERE

Monsieur Nicolas Dutreuil, Directeur Exécutif Finances

Monsieur Samuel Henry-Diesbach, Directeur Communication Financière

Gecina
16, rue des Capucines
75002 Paris

2. FACTEURS DE RISQUE

En complément des facteurs de risque relatifs au Groupe et à son secteur d'activité décrits à la Section 1.7 « Risques » du Document de référence, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs suivants et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus sont décrits à la Section 1.7 « Risques » du Document de référence et à la Section 7.4 « Facteurs de risque liés à l'Acquisition d'Eurosic » du Rapport Financier Semestriel, tels que complétés par les informations ci-dessous. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou le prix de marché des actions de la Société.

2.1 FACTEURS DE RISQUE LIÉS À L'ÉMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

2.1.1 Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix de marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 19 juillet 2017 au 31 juillet 2017 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 21 juillet 2017 au 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif.

2.1.2 Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles cessions pourraient intervenir pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets de telles cessions sur le prix de marché des actions ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

2.1.3 Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires

choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (Se référer à la Section 9 « *Dilution* » de la Note d'opération).

2.1.4 Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription et pendant la période de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles (telles que définies ci-après). Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

2.1.5 La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement

Le prix de marché des actions de la Société pourrait subir une volatilité importante et pourrait varier en fonction d'un nombre important de facteurs que la Société ne contrôle pas. Ces facteurs incluent, notamment, la réaction du marché à :

- des variations des résultats financiers, des prévisions ou perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents du Groupe ou d'autres sociétés ayant des activités similaires, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ou leurs perspectives, et/ou des annonces concernant les marchés sur lesquels le Groupe est présent ;
- des évolutions défavorables de la situation politique, économique ou réglementaire applicables dans les pays et les marchés dans lesquels le Groupe opère ; ou des procédures judiciaires ou administratives concernant le Groupe ;
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou des collaborateurs clés du Groupe ; et
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cessions, etc.).

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ne sont pas toujours en rapport avec les résultats et les perspectives des sociétés dont les actions y sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement et entraîner une baisse de la valeur des investissements effectués par les investisseurs, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de référence et l'Actualisation faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

2.1.6 En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser

Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix de marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

2.1.7 Les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui *in fine* seraient devenus sans objet si le Contrat de Placement et de Garantie était résilié et si le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée

Le Contrat de Placement et de Garantie de l'émission pourra être résilié à tout moment par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, jusqu'à (et y compris) la réalisation effective du règlement-livraison de l'émission dans certaines circonstances (Se référer à la Section 5.5.3 « *Garantie – Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation* » de la Note d'opération). En conséquence, les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui *in fine* seraient devenus sans objet ce qui les conduirait à réaliser une perte égale au prix d'acquisition des droits préférentiels de souscription (le montant de leur souscription leur serait toutefois restitué) en cas de résiliation du Contrat de Placement et de Garantie conformément à ses termes et si, dans ce dernier cas, le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée. La garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

Il est à noter toutefois que l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (l'« **Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** ») fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à la Section 5.2.2 « *Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %* » de la Note d'opération).

2.2 FACTEURS DE RISQUE FISCAUX

2.2.1 La Société est exposée aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société est soumise au régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (« **CGI** »), qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes de certaines filiales.

Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est subordonné notamment au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de la Société et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement.

Dans le cadre du régime SIIC, la Société n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de la Société. À défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

En outre, la Société pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire (20% du montant des sommes distribuées) en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire (autre qu'une personne physique) disposant, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des droits à dividendes de la Société au moment de la mise en paiement et non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent.

Les statuts de la Société prévoient expressément la prise en charge des conséquences de ce prélèvement par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait éventuellement rencontrer des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité dudit actionnaire si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

La Société est exposée à des risques liés à l'évolution des règles fiscales applicables, de leurs interprétations et à l'instauration de nouveaux impôts ou taxes. Même si la Société est parfois en mesure de répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions qui pourraient être apportées notamment au régime fiscal SIIC dont bénéficie le Groupe en France, voire la perte du bénéfice de ce régime, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe et ses perspectives.

2.2.2 Les opérations impliquant les actions de la Société peuvent être soumises à la taxe sur les transactions financières française à l'exclusion de la souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS

Il est rappelé que les actions de la Société entrent dans le champ d'application de la taxe sur les transactions financières française telle que définie à l'article 235 ter ZD du CGI (« **TTF Française** ») qui s'applique, sous certaines conditions, à l'acquisition de titres de capital cotés sur un marché réglementé lorsque ces titres sont émis par une entreprise française dont la capitalisation boursière excède un milliard d'euros au 1er décembre de l'année précédant celle de l'imposition. À compter du 1er janvier 2018, les opérations d'acquisition d'un titre précédées ou suivies de ventes du même titre au cours d'une même journée qui ne sont pas matérialisées par une inscription en compte (i.e., les opérations dites intra-journalières), seront comprises dans le champ d'application de la TTF Française.

Une liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF Française est publiée chaque année. La Société fait partie de cette liste. Par conséquent, la TTF Française sera due au taux de 0,3 % du prix d'acquisition des titres de capital de la Société par leurs acquéreurs sur le marché secondaire (sous réserve de certaines exceptions). Toutefois, la TTF Française ne sera pas applicable à la souscription d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS de la Société.

La TTF Française est de nature à augmenter les coûts transactionnels liés aux achats et ventes des titres de capital de la Société et pourrait réduire la liquidité du marché pour ces instruments. Les

investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Française sur leur investissement.

2.2.3 Les opérations impliquant les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne à l'exclusion des opérations réalisées sur le marché primaire

Le 14 février 2013, la Commission Européenne a publié une proposition de Directive relative à une taxe sur les transactions financières (la taxe sur les transactions financières européenne « **TTF Européenne** ») commune à la Belgique, l'Allemagne, l'Estonie, la Grèce, l'Espagne, la France, l'Italie, l'Autriche, le Portugal, la Slovaquie et la Slovaquie (les « **États Membres Participants** »), qui, si elle était adoptée et transposée en France, pourrait remplacer la TTF Française. L'Estonie a depuis indiqué qu'elle ne souhaitait plus participer aux négociations sur la TTF Européenne.

La TTF Européenne a un champ d'application très large et pourrait, si elle était adoptée dans sa forme actuellement envisagée, s'appliquer, dans certaines circonstances, à certaines transactions (y compris sur le marché secondaire) impliquant les actions de la Société. Les opérations réalisées sur le marché primaire visées à l'article 5(c) du Règlement de la Commission Européenne n°1287/2006 devraient être exonérées. La TTF Européenne représenterait une charge qui devrait généralement être égale au moins à 0,1 % du prix d'acquisition.

La TTF Européenne pourrait s'appliquer à la fois aux personnes résidentes et non-résidentes des États Membres Participants. Elle s'appliquerait aux transactions dans lesquelles au moins une partie est une institution financière, et dans lesquelles au moins une partie est établie dans un État Membre Participant. Une institution financière est ou est réputée être « établie » dans un État Membre Participant dans des circonstances assez larges y compris (a) lorsqu'elle réalise des transactions avec une personne établie dans un État Membre Participant ou (b) lorsque l'instrument financier faisant l'objet de la transaction est émis dans un État Membre Participant. Le mécanisme par lequel la TTF Européenne sera appliquée et collectée n'est pas encore connu, mais si la proposition de Directive ou toute taxe similaire est adoptée et transposée dans les législations nationales, les actionnaires pourraient être exposés à des frais de transaction plus élevés.

Le projet de TTF Européenne reste toutefois soumis à discussions entre les États Membres Participants (à l'exclusion de l'Estonie) et pourrait par conséquent être modifié avant son adoption dont le calendrier demeure incertain. D'autres États Membres pourraient décider de participer et / ou certains des États Membres Participants (à l'exclusion de l'Estonie) pourraient décider de se retirer.

La TTF Européenne pourrait augmenter les coûts transactionnels liés aux achats et ventes des instruments financiers de la Société et pourrait réduire la liquidité du marché pour les actions de la Société. Il est conseillé aux actionnaires de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Européenne.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, avant et après prise en compte de l'incidence de l'Acquisition d'Eurosic, son fonds de roulement net établi sur une base consolidée est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.

3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority – ESMA/2013/319*, paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres de la Société au 30 juin 2017.

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2017	31/12/2016	Variation
1. Capitaux propres et endettement			
Dette courante	955 484	481 604	473 880
Faisant l'objet de garanties	26 800	26 800	0
Faisant l'objet de cautions	0	0	0
Faisant l'objet de nantissements	0	0	0
Dette courante sans garantie, caution ni nantissement	928 684	454 804	473 880 (1)
Dette non-courante	4 636 832	3 158 817	1 478 015
Faisant l'objet de garanties	713 575	720 895	-7 320
Faisant l'objet de cautions	0	0	0
Faisant l'objet de nantissements	0	0	0
Dette non courante sans garantie, caution ni nantissement	3 923 257	2 437 922	1 485 335 (2)
Capitaux propres part du groupe	9 030 663	8 275 988	754 675 (5)
Capital social	475 760	475 760	0
Réserves légales	47 576	47 576	0
Autres réserves	8 507 327	7 752 652	754 675 (5)
2. Endettement financier net			0
A - Trésorerie	46	46	0
B - Equivalents de trésorerie	1 656 071	58 526	1 597 545 (2)
C - Titres de placement	0	0	0
D - Liquidités (A+B+C)	1 656 117	58 573	1 597 545
E - Créances financières à court terme	0	0	0
F - Dettes bancaires à court terme	759 000	245 000	514 000 (1)
G - Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	179 784	201 529	-21 745 (3)
H - Autres dettes financières à court terme	16 700	35 075	-18 375 (4)
I - Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)	955 484	481 604	473 880
J - Endettement financier net à court terme (I-E-D)	-700 633	423 031	-1 123 664

K - Emprunts bancaires à plus d'un an	702 775	707 545	-4 770
L - Obligations émises	3 870 499	2 388 964	1 481 535 (2)
M - Autres emprunts à plus d'un an	63 558	62 308	1 250
N - Dettes financières à moyen et long terme (K+L+M)	4 636 832	3 158 817	1 478 015
O - Endettement financier net (J+N)	3 936 199	3 581 849	354 350

(1) Les billets de trésorerie expliquent l'essentiel de la hausse. Ils sont désormais à un niveau normatif au regard des ressources court terme souhaitées par la Société.

(2) Emission d'un emprunt obligataire de 3 tranches pour 1,5 milliard d'euros dans le cadre du rapprochement avec Eurosic.

(3) Remboursement de 19 millions d'euros d'un emprunt Corporate à taux variable.

(4) Variation des intérêts courus provisionnés.

(5) La variation des capitaux propres est expliquée dans le Rapport Financier Semestriel 2017 (tableau de variation des capitaux propres en 5.3).

3.3 INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION

Les Garants et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

A cet égard, Morgan Stanley & Co. International plc, Morgan Stanley Bank International Limited, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis, Société Générale Crédit Industriel et Commercial – CIC (et certaines entités affiliées du groupe CM11), RBC Europe Limited et ING Bank N.V. interviennent notamment en qualité d'établissements prêteurs et/ou d'arrangeurs de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales et/ou en tant que conseil financier de la Société et/ou de ses filiales. En particulier :

- Morgan Stanley Bank International Limited intervient notamment en qualité d'établissement prêteur et d'arrangeur dans le cadre du crédit-relais permettant de sécuriser le financement de l'Acquisition d'Eurosic.
- Morgan Stanley & Co. International plc, Deutsche Bank AG et Goldman Sachs International ont agi en tant que conseil financier de la Société dans le contexte de l'Acquisition d'Eurosic.
- Morgan Stanley & Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, Natixis, Société Générale, HSBC Bank plc, ING Bank N.V. et J.P. Morgan Securities plc ont agi en tant que teneurs de livre des émissions obligataires réalisées par la Société le 30 juin 2017.

En outre, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme Crédit Agricole Assurances – Predica qui détient 13,16 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société. Predica, représenté par Jean-Jacques Duchamp, est administrateur de la Société. Jean-Jacques Duchamp est Directeur Général adjoint de Crédit Agricole Assurances.

Groupe Crédit Agricole Assurances détient par ailleurs 18,3 % du capital et des droits de vote théoriques d'Eurosic. Predica, représenté par Françoise Debrus, est administrateur d'Eurosic.

Enfin, les engagements et intentions de souscription des membres du conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci sont décrits ci-dessous (Se référer à la Section 5.2.2 « Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 % »).

3.4 RAISONS DE L'ÉMISSION ET UTILISATION DU PRODUIT

Le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour financer une partie du prix de l'Acquisition d'Eurosic devant être versé en numéraire à la date de réalisation de l'Acquisition d'Eurosic et permettra d'annuler à due concurrence le solde du contrat de crédit-relais mis en place lors de l'annonce de l'opération (soit 1,0 milliard d'euros à la date du visa sur le Prospectus, une première partie du contrat de crédit-relais ayant déjà été annulée le 30 juin 2017 en parallèle de la réalisation des émissions obligataires à hauteur de 1,5 milliard d'euros). En cas de non-réalisation de l'Acquisition d'Eurosic, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour ses besoins généraux.

Une description de l'Acquisition d'Eurosic, présentant notamment les modalités de son financement, figure à la Section 7 « *Projet d'Acquisition d'Eurosic* » du Rapport Financier Semestriel incorporé par référence dans l'Actualisation. La réalisation de cette acquisition est soumise à certaines conditions suspensives usuelles pour ce type d'opération, décrites à la Section 7.1 « *Présentation du projet d'Acquisition d'Eurosic* » du Rapport Financier Semestriel incorporé par référence dans l'Actualisation.

4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS

4.1 NATURE, CATEGORIE ET JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION

Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (les « **Actions Nouvelles** »), seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société, qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidés par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») à compter du 11 août 2017 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société (les « **Actions** »), déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN :

Libellé pour les actions : Gecina

Code ISIN : FR0010040865

Mnémonique : GFC

Compartment : Compartiment A

L'action de la Société est classée dans le secteur 8000 « Sociétés financières », 8600 « Real Estate », 8670 « Real Estate Investment Trusts » et 8671 « Industrial & Offices REITS » de la classification sectorielle ICB.

4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Actions Nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile et/ou du Code de commerce.

4.3 FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS

Les Actions Nouvelles doivent revêtir la forme nominative conformément à l'article 7 des statuts de la Société.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ; ou
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions résultera de leur inscription au compte-titres du titulaire.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte conservateurs. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres le 11 août 2017.

4.4 DEVISE D'EMISSION

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en euro.

4.5 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après :

Droit à dividendes - Droit de participation aux bénéfices de la Société

Les Actions Nouvelles donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites à la Section 4.1 « *Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation* » de la Note d'opération.

Le bénéfice de l'exercice arrêté conformément aux dispositions légales est à la disposition de l'assemblée générale.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes portées en réserves en application de la loi et augmenté du report à nouveau.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en numéraire, soit en actions de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts (une « Distribution »), directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividende de la Société ; et
- dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute Distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividende de cet actionnaire rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208-C-II ter du Code général des impôts (le « **Prélèvement** ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « **Actionnaire à Prélèvement** »), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute Distribution d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à

neutraliser complètement le coût du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs SIIC visées à l'article 208-C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur de la société, à la date de la mise en paiement de toute Distribution de la société, pour un montant (le « **Prélèvement SIIC Fille** ») égal, selon le cas :

- soit au montant dont la société est devenue débitrice à l'égard de la SIIC Fille, depuis la dernière Distribution de la société, au titre du Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable en raison de la participation de la société ;
- soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la société, au Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable, depuis la dernière Distribution de la société, à raison d'une Distribution à la société multipliée par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du Prélèvement et du Prélèvement SIIC Fille dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la Distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 9 des statuts de la Société, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividende de la Société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible

La mise en paiement de toute Distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus. En cas de Distribution réalisée autrement qu'en numéraire, lesdites sommes devront être payées par l'Actionnaire à Prélèvement avant la mise en paiement de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où :

- il se révélerait, postérieurement à une Distribution par la Société ou une SIIC Fille, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement de la Distribution ; et où
- la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre de la Distribution ainsi versée à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au paragraphe précédent, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société non seulement la somme qu'il devait à la Société par application des dispositions du présent article mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la Société ou une SIIC Fille en conséquence du paiement tardif du Prélèvement.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement.

L'assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve.

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'assemblée générale annuelle ou à défaut le conseil d'administration

Conformément à la loi, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Cependant, hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans sont prescrits et versés à la Direction générale des impôts.

Les dividendes versés par la Société sont en principe soumis à des prélèvements à la source en France (Se référer à la Section 4.11 « *Retenue à la source sur les dividendes* » de la Note d'opération).

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque Action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce), le droit de vote double prévu par l'article L. 225-123 du Code de commerce étant expressément exclu par l'article 20 des statuts de la Société.

En application de l'article L. 225-110 du Code de commerce, lorsque les Actions font l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces Actions appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Franchissement de seuils

Sans préjudice des obligations d'informer la Société et l'AMF en cas de franchissement des seuils de détention fixés par la loi et le règlement général de l'AMF, aux termes de l'article 9 des statuts de la Société, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder ou cesse de posséder, directement ou indirectement, une fraction égale ou supérieure à 1 % du capital social ou des droits de vote de la Société ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède, du nombre de titres qu'elle possède donnant accès à terme au capital de la Société et les droits de vote qui y sont attachés, et des titres ou instruments financiers assimilés (tels que définis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur) qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la Société, dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de ce seuil de participation.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. Pour la détermination du franchissement de seuil, il sera tenu compte des actions assimilées aux actions possédées telles que définies par les dispositions législatives et réglementaires des articles L. 223-7 et suivants du Code de commerce.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où

un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. La privation du droit de vote s'applique à toute assemblée générale se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement, 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, 10 % des droits à dividendes de la Société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, sur demande de cette dernière, lui fournir un avis juridique d'un cabinet d'avocats doté d'une expertise en matière fiscale et de réputation internationale confirmant que l'actionnaire n'est pas un Actionnaire à Prélèvement. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant, directement ou indirectement, 10 % des droits à dividendes de la Société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la Société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les Actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ordinaires ont, proportionnellement au montant de leurs Actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'Actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'Action elle-même. Les actionnaires ordinaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires ordinaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

L'émission sans droit préférentiel de souscription peut être réalisée, soit par offre au public, soit dans la limite de 20 % du capital social par an, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (offre à des investisseurs qualifiés ou cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre) et le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % (articles L. 225-136 1° 1er alinéa et 3° et R. 225-119 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10 % du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Conseil d'administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1° 2ème alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Conseil d'administration et sur rapport spécial des commissaires aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),

- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Dans ce cas, les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce),
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix d'émission ne peut être inférieur de plus de 20 % à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10 % du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscription d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des Actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des Actions.

4.6 AUTORISATIONS

4.6.1 Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 26 avril 2017 a délégué au conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société par l'émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, par l'adoption de la résolution suivante :

« **Quinzième résolution** (Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sauf en période d'offre publique sur le capital de la Société, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce qui sont des titres de capital de société, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou (iii) de valeurs mobilières, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, qui sont représentatives d'un droit de créance donnant accès ou susceptibles de donner accès à des titres de capital de la Société à émettre à titre onéreux ou gratuit, étant précisé que la souscription de ces actions ou valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

2. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

– le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 100 millions d'euros (sur lequel s'imputera le montant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières, en cas de demandes excédentaires, réalisées en vertu de la dix-neuvième résolution), étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingtième résolutions de la présente Assemblée est fixé à 147,50 millions d'euros ;

– à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;

– le montant nominal maximal (ou sa contre-valeur en euros en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies) des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émises dans le cadre de la présente résolution ne pourra dépasser un plafond d'un milliard d'euros, sur lequel s'imputeront également

les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu des seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingtième résolutions de la présente Assemblée ;

3. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;

4. en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation :

– décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;

– prend acte du fait que le Conseil d'Administration a la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;

– prend acte du fait que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières donnant accès ou susceptibles de donner accès à des titres de capital à émettre de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;

– prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

• limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ;

• répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, lesdites valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;

• offrir au public tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, lesdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français ou à l'étranger ;

– décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux actionnaires, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;

5. décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

– décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ; – décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;

– déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, notamment, dans le cas de valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, leur caractère subordonné ou non, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement, fixe ou variable, avec ou sans prime et leurs modalités d'amortissement ;

– déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;

- *fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;*
- *fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;*
- *prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant une période maximale de trois mois en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;*
- *imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;*
- *procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ou à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;*
- *constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;*
- *d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;*

6. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, pour sa partie non encore utilisée, la délégation consentie par l'Assemblée Générale du 24 avril 2015 dans sa douzième résolution ;

7. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'Administration rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution »

Le rapport du conseil d'administration relatif à cette résolution est disponible sur le site internet de la Société (www.gecina.fr).

4.6.2 Décision du conseil d'administration

Faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 26 avril 2017 dans sa quinzième résolution, le conseil d'administration de la Société a notamment décidé, lors de sa séance du 20 juin 2017 :

- du principe d'une augmentation du capital social de la Société en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant maximum de un milliard cinquante millions d'euros (prime d'émission incluse) ;
- de subdéléguer au Directeur Général de la Société tous pouvoirs, dans les conditions légales et réglementaires et dans les limites fixées par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 26 avril 2017 et la délibération du conseil d'administration, pour mettre en œuvre l'augmentation de capital susvisée et en arrêter définitivement les conditions.

4.6.3 Décision du Directeur Général

La Directrice Générale de la Société, faisant usage de la subdélégation consentie par le conseil d'administration du 20 juin 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, a notamment décidé le 17 juillet 2017 : (i) de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant nominal global de 67 965 682,50 euros par émission de 9 062 091 Actions Nouvelles de 7,50 euros de valeur nominale chacune ; (ii) que les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 7 Actions ; (iii) que les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront également souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible ; et (iv) que le prix de souscription des Actions Nouvelles est fixé à 110,50 euros par Action Nouvelle, à souscrire et libérer intégralement en numéraire lors de la souscription, dont 7,50 euros de valeur nominale et 103 euros de prime d'émission, soit un montant global de l'augmentation de capital égal à 1 001 361 055,50 euros (prime d'émission incluse).

La Directrice Générale de la Société a également décidé que si les souscriptions à titre irréductible et à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, il pourra être fait usage des facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles seulement, et notamment celle d'offrir au public tout ou partie des Actions Nouvelles non souscrites.

4.7 DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

La date prévue pour l'émission des Actions Nouvelles est le 11 août 2017 selon le calendrier indicatif.

4.8 RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES

4.8.1 Restrictions à la libre négociabilité des Actions

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

4.9 REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION LANCEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11 RETENUE A LA SOURCE SUR LES DIVIDENDES

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'Actions Nouvelles de la Société, susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société qui recevront des dividendes à raison des Actions Nouvelles.

L'attention de ceux-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, des prélèvements à la source susceptibles de s'appliquer aux revenus des Actions Nouvelles de la Société en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à la perception de dividendes et plus généralement aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société

Elles ne décrivent pas non plus les conséquences liées au détachement, à l'acquisition, à la cession et à l'exercice du DPS ni, plus généralement, les conséquences liées à la souscription, l'acquisition, la détention et la cession d'Actions Nouvelles. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, notamment à raison du détachement, de l'acquisition, de la cession et de l'exercice du DPS, et plus généralement à raison de la souscription, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Actions Nouvelles de la Société.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur Etat de résidence.

Il est précisé en tant que de besoin que les retenues et prélèvements à la source décrits dans les développements qui suivent ne seront en aucun cas pris en charge par la Société.

Il est rappelé que les titres des SIIC, telles que les Actions Nouvelles de la Société, sont exclus du bénéfice du plan d'épargne en actions (PEA) depuis le 21 octobre 2011. Les personnes qui auraient acquis des actions de la Société dans le cadre d'un PEA avant cette date sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer les conséquences liées au détachement, à l'acquisition, à la cession et à l'exercice du DPS et, plus généralement, les conséquences liées à la souscription, l'acquisition, la détention et la cession d'Actions Nouvelles.

4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

4.11.1.1 Personnes physiques qui viendraient à détenir des Actions Nouvelles de la Société dans le cadre de leur patrimoine privé en dehors du FCPE Gecina Actionnariat, d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations

Prélèvement de 21%

En application de l'article 117 quater du CGI, sous réserve des exceptions visées ci-après, les personnes physiques domiciliées en France sont assujetties à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 21 % sur le montant brut des revenus distribués. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par le contribuable lui-même, soit par la personne qui assure le paiement des revenus, lorsqu'elle est établie dans un Etat membre de l'Union européenne, ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qu'elle a été mandatée à cet effet par le contribuable.

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20160711.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement.

Le prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Toutefois, il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré et l'excédent éventuel est restituable. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'imposition des revenus d'Actions Nouvelles de la Société qui leur sont applicables.

En cas de paiement de dividendes hors de France dans un Etat ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC ») une retenue à la source au taux de 75 % est applicable dans les conditions décrites à la Section 4.11.2. « *Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France* », 3ème alinéa de la présente note d'opération. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC.

Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'imputation de cette retenue à la source sur le montant de leur impôt sur le revenu.

Prélèvements sociaux

Par ailleurs, le montant brut des dividendes le cas échéant distribués par la Société sera également soumis en intégralité aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %, répartis comme suit :

- la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 8,2 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** »), au taux de 0,5% ;
- le prélèvement social au taux de 4,5 % ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 % ; et
- le prélèvement de solidarité au taux de 2 %.

Ces prélèvements sociaux sont prélevés de la même façon que le prélèvement non libératoire de 21 % décrit ci-dessus lorsque celui-ci est applicable. Des règles particulières, qui diffèrent selon que l'établissement payeur est établi en France ou hors de France, sont applicables dans les cas où le prélèvement de 21 % ne s'applique pas.

Hormis la CSG, déductible à hauteur de 5,1 % du revenu imposable de l'année de son paiement, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités déclaratives et de paiement du prélèvement de 21 % et des prélèvements sociaux qui leurs seront applicables, ainsi que plus généralement la fiscalité qui leur sera applicable.

4.11.1.2 Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)

Les revenus distribués au titre des Actions Nouvelles détenues par les personnes morales dont la résidence est située en France ne seront, en principe, soumis à aucune retenue à la source.

Toutefois, si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 % applicable dans les conditions décrites à la Section 4.11.2. « *Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France* », 3ème alinéa de la présente note d'opération. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC.

Les actionnaires personnes morales sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer la fiscalité qui leur sera applicable.

4.11.1.3 Organismes de placement collectif

En vertu de l'article 119 bis, 2, 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés de la Société en application de l'article 208 C du CGI et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1 (organismes de placement collectif de valeurs mobilières), des paragraphes 1 (fonds d'investissement à vocation générale), 2 (fonds de capital investissement), 3 (organismes de placement collectif immobilier), 5 (sociétés d'investissements à capital fixe) et 6 (fonds de fonds alternatifs) de la sous-section 2, de la sous-section 3 (fonds ouverts à des investisseurs professionnels), ou de la sous-section 4 (fonds d'épargne salariale) de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du Code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %.

Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution, ni à imputation.

Les organismes de placement collectif concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer la fiscalité qui leur sera applicable.

4.11.1.4 Personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 10 % des droits à dividendes de la Société

En application de l'article 208 C II ter du CGI, la Société peut, sous certaines conditions, être soumise à l'application d'un prélèvement spécifique sur les distributions effectuées sur ses bénéfices exonérés et versés à certains actionnaires. Ce prélèvement s'applique si (i) la distribution est effectuée par la Société à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société au jour de la distribution et (ii) lorsque les produits perçus par cet actionnaire ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent (c'est-à-dire si l'actionnaire est exonéré d'impôt ou soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France). Lorsque ces deux conditions sont remplies, l'assiette du prélèvement de 20 % est constituée par le montant des distributions soumises au prélèvement (avant déduction de ce prélèvement). Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable.

Toutefois, le prélèvement n'est pas dû lorsque (i) le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et (ii) que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de ses droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

En application de l'article 23 des statuts de la Société, si la Société est assujettie au prélèvement de 20 % sur les distributions effectuées à un actionnaire remplissant les conditions définies ci-dessus, ce prélèvement sera supporté par cet actionnaire et un montant équivalent de ce prélèvement sera déduit du paiement du dividende dû par la Société à cet actionnaire ou lui sera autrement imputé. Le même principe s'appliquerait *mutatis mutandis* si une filiale dont la Société détient au moins 10 % des droits à dividende est soumise à ce prélèvement du fait de la participation détenue par un actionnaire, dans les conditions décrites de manière détaillée à l'article 23 des statuts de la Société.

4.11.1.5 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille, qui détiennent leurs titres dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou du FCPE Gecina Actionnariat ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseiller fiscal habituel.

4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

En l'état actuel de la législation fiscale française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résumant certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'Actions Nouvelles de la Société, susceptibles de s'appliquer aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) dont la propriété des actions n'est pas rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France. Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % lorsque les dividendes sont éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 3.2° de l'article 158 du

CGI (ce qui ne sera pas le cas si les dividendes sont prélevés sur les bénéficiaires exonérés de la Société) et que le bénéficiaire est une personne physique dont le domicile fiscal est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé conformément au régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du CGI (lequel vise les organismes génériquement désignés comme « *organismes sans but lucratif* »), tel qu'interprété par la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n° 580 et suivants) et par la jurisprudence applicable et à (iii) 30 % dans les autres cas.

Toutefois, indépendamment de la localisation du domicile fiscal, du lieu de résidence ou du siège social du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si la Société apporte la preuve que les distributions de ces dividendes dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et peut être mise à jour à tout moment et par principe au moins une fois par an.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment (i) de l'article 119 ter du CGI applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales bénéficiaires effectifs de dividendes prélevés sur les résultats taxables de la Société ayant leur siège de direction effective dans un Etat de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales et détenant au moins 10 % du capital de la société française distributrice pendant deux ans et remplissant toutes les autres conditions visées par cet article et telles qu'interprétées par la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20160607), étant toutefois précisé que ce taux de détention est ramené à 5 % du capital de la société française distributrice lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes détient une participation satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source et que les taux de détention s'apprécient en tenant compte des détentions en pleine propriété ou en nue-propriété, (ii) de l'article 119 *quinquies* du CGI applicable aux actionnaires personnes morales situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales faisant l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce (ou à défaut de l'existence d'une telle procédure, est dans un état de cessation des paiements et dans une situation où son redressement est manifestement impossible) et remplissant les autres conditions énoncées à l'article 119 *quinquies* du CGI telles qu'interprétées par la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-80-20160406) ou (iii) des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus prélevés sur les résultats taxables de la Société et distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger qui (i) sont situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales remplissant les conditions visées à l'article 119 bis 2 du CGI, (ii) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs et (iii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions visées à l'article 119 bis 2 du CGI et dans le *Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts*, BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20170607.

En cas de distribution prélevée sur les résultats exonérés de la Société, les dividendes versés aux organismes de placement collectif étrangers remplissant les conditions susvisées sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %.

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer l'application de ces dispositions à leur cas particulier.

Par ailleurs, l'article 208 C II ter du CGI prévoit un prélèvement de 20 % sur certaines distributions effectuées par les SIIC, comme indiqué au paragraphe 4.11.1.4. ci-dessus.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC et/ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par le *Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts*, BOI-INT-DG-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

5. CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Conditions de l'offre

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 1 Action Nouvelle pour 7 Actions d'une valeur nominale de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) chacune (Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action existante enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 juillet 2017. Les droits préférentiels de souscription seront négociables à compter du 19 juillet 2017 jusqu'au 31 juillet 2017, et exerçables à compter du 21 juillet 2017 jusqu'au 2 août 2017 selon le calendrier indicatif.

7 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 1 Action Nouvelle de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 2 août 2017 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

Préservation des droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions

Les droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations du règlement des plans d'options de la Société.

5.1.2 Montant de l'émission

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 1 001 361 055,50 euros (dont 67 965 682,50 euros de nominal et 933 395 373 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit 9 062 091 Actions Nouvelles, multiplié par le prix d'émission d'une Action Nouvelle, soit 110,50 euros (dont sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de nominal et 103 euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la quinzième résolution approuvée par l'assemblée générale du 26 avril 2017, si les souscriptions à titre irréductible, et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes : soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée ; soit répartir librement tout ou partie des actions émises non souscrites ; soit offrir tout ou partie des actions émises non souscrites au public, sur le marché français ou à l'étranger.

Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi) (Se référer à la Section 5.2.2 « *Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat* »).

de plus de 5 % » de la Note d'opération) et d'une garantie sur le solde (Se référer à la Section 5.4.3 « Garantie – Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation » de la Note d'opération). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à la Section 5.2.2 « Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 % » de la Note d'opération).

5.1.3 Période et procédure de souscription

5.1.3.1 Période de souscription

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 21 juillet 2017 au 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif.

5.1.3.2 Droit préférentiel de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 19 juillet 2017 au 31 juillet 2017 inclus selon le calendrier indicatif.

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence (Se référer à la Section 5.1.1 « Conditions de l'offre » de la Note d'opération) :

- aux porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 juillet 2017, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 19 juillet 2017 ; et
- aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 1 Action Nouvelle de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de nominal chacune pour 7 Actions possédées, 7 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 110,50 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'Actions pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque Action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le

nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'Actions dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Actions Nouvelles.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'Actions Nouvelles lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (Se référer à la Section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'opération).

Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'Action Gecina ex-droit – Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'Action et par rapport à la valeur théorique de l'Action Gecina ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'Action Gecina le 14 juillet 2017, soit 139,65 euros :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 110,50 euros fait apparaître une décote faciale de 20,87 % ;
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 3,64 euros ;
- la valeur théorique de l'Action ex-droit s'élève à 136,01 euros ;
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'Action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ni de la valeur de l'Action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

5.1.3.3 Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 juillet 2017 et négociables sur Euronext Paris du 19 juillet 2017 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 31 juillet 2017 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0013270014, dans les mêmes conditions que les Actions.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité, ou auprès de la Société (Service Titres & Bourse de Gecina, 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02) pour les actionnaires au nominatif pur, à tout moment entre le 21 juillet 2017 et le 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix d'émission

correspondant. (Se référer à la Section 5.1.8 « *Versement des fonds et modalités de délivrance des actions* » de la Note d'opération).

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée à la Section 5.1.3.1, dans les mêmes conditions que les Actions.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'Action.

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription. Ainsi, les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 2 août 2017 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

5.1.3.4 Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues

La Société cèdera les droits préférentiels de souscription détachés des 2 193 081 actions auto-détenues de la Société, soit 3,46 % du capital social à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, conformément à la réglementation applicable.

5.1.3.5 Calendrier indicatif

10 juillet 2017	Publication d'un avis au BALO relatif à la suspension de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions
17 juillet 2017	Dépôt de l'Actualisation Visa de l'AMF sur le Prospectus Signature du Contrat de Placement et de Garantie Début de la période de suspension de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions
18 juillet 2017	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription
19 juillet 2017	Publication de l'avis BALO relatif à l'annonce de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS aux titulaires des options d'achat et des options de souscription d'actions Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
21 juillet 2017	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS
31 juillet 2017	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
2 août 2017	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS

9 août 2017	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
11 août 2017	Émission des Actions Nouvelles – Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris
Au plus tard le 17 octobre 2017	Reprise de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions

5.1.4 Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica décrit à la Section 5.2.2 « *Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %* » de la Note d'opération) fera l'objet d'un Contrat de Placement et de Garantie. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de résiliation du Contrat de Placement et de Garantie par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, et si le montant des souscriptions reçues représente moins des trois-quarts de l'émission décidée, l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera alors annulée.

5.1.5 Réduction de la souscription

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 1 Action Nouvelle pour 7 Actions (Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux Sections 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et 5.3 « *Prix de souscription* » de la Note d'opération.

Se référer à la Section 5.2.2 « *Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %* » de la Note d'opération concernant les engagements de souscription reçus par la Société.

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission des Actions Nouvelles étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 1 Action Nouvelle nécessitant l'exercice de 7 droits préférentiels de souscription. Il n'y a pas de maximum de souscription (Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

5.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les Actions sont inscrites sous la forme nominative administrée seront reçus jusqu'au 2 août 2017 inclus, selon le calendrier indicatif, auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les Actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 2 août 2017 inclus, selon le calendrier indicatif, auprès de la Société (Service Titres & Bourse de Gecina, 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02).

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix d'émission. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CACEIS Corporate Trust, 14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, France, qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 11 août 2017 selon le calendrier indicatif.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription des Actions Nouvelles visée à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

5.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

5.2.1.1 Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen dans lesquels la Directive Prospectus a été transposée

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **États membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales autres que des investisseurs qualifiés (tels que définis dans la Directive Prospectus), dans le respect des dispositions de la Directive Prospectus, sous réserve du consentement préalable des établissements chargés du placement ;
ou
- (iii) toute autre circonstance ne nécessitant pas la publication par l'émetteur d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus ;

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) ci-dessus ne requiert la publication d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 de la Directive Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 16 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « *offre au public* » dans un État membre donné signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acquérir ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré dans le cadre de la transposition de la Directive Prospectus, (ii) l'expression « *Directive Prospectus* » signifie la Directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003, telle que transposée dans l'État membre (telle que modifiée, y compris par la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010).

Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres ayant transposé la Directive Prospectus.

5.2.1.2 Restrictions complémentaires concernant d'autres pays

Royaume-Uni

Le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« investment professionals ») au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (« **Order** »), ou (iii) aux sociétés à capitaux propres élevés et à toute autre personne à qui le Prospectus pourrait être adressé conformément à la loi, visées par l'article 49(2) (a) à (d) du Order (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), et (iii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription sont uniquement destinées aux Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus et les informations qu'il contient.

Chaque établissement chargé du placement reconnaît, déclare et garantit:

- (i) qu'il n'a communiqué ou distribué, ni fait communiquer ou distribuer et qu'il ne communiquera ni ne distribuera ni fera communiquer ou distribuer des invitations ou incitations à se entreprendre des services d'investissement (au sens de l'article 21 du *Financial Services and Markets Act 2000* (le « **FSMA** »)) reçues par lui et relatives à l'émission ou à la vente des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription (les « **Valeurs Mobilières** »), que dans des circonstances où l'article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à l'émetteur ; et
- (ii) qu'il a respecté et qu'il respectera toutes les dispositions du FSMA applicables à tout ce qu'il a entrepris ou entreprendra relativement aux Valeurs Mobilières que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

États-Unis

Ni les Actions Nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933*, tel que modifié, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** »). Les Actions Nouvelles ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S de l'*U.S. Securities Act*, sauf à des investisseurs qualifiés (« *qualified institutional buyers* » ou « **QIBs** ») tels que définis par la Règle 144A de l'*U.S. Securities Act*, et, à l'extérieur des États-Unis d'Amérique, en vertu du Règlement S de l'*U.S. Securities Act*, dans le cadre d'une offre faite par la Société au titre d'une exemption aux obligations d'enregistrement de l'*U.S. Securities Act*. En conséquence, aux États-Unis d'Amérique, les actionnaires ou investisseurs qui ne sont pas des **QIBs** ne pourront pas participer à l'offre et souscrire les Actions Nouvelles ou exercer les droits préférentiels de souscription.

Sous réserve d'une exemption de l'*U.S. Securities Act*, aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'Actions Nouvelles ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en exerçant ses droits préférentiels de souscription, soit qu'il acquiert les Actions Nouvelles ou exerce les droits préférentiels de

souscription dans le cadre des opérations extraterritoriales « *offshore transaction* » tels que définis par le Règlement S de l'*U.S. Securities Act*, soit qu'il est un *QIB*; dans ce dernier cas, il sera tenu de signer une déclaration en langue anglaise (« *investor letter* ») adressée à la Société selon le formulaire disponible auprès de la Société.

Sous réserve d'une exemption de l'*U.S. Securities Act*, les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

Canada, Australie et Japon

Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne pourront être offerts, vendus ou acquis au Canada (sous réserve de certaines exceptions et conformément aux procédures prévues par la Société), en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %

Ivanhoé Cambridge, qui détient, indirectement par l'intermédiaire de plusieurs entités, à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus 22,88⁴ % du capital de la Société, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du reste de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession. Au regard de ce qui précède, Ivanhoé Cambridge s'est notamment engagée de manière irrévocable, (i) à faire ses meilleurs efforts aux fins de céder une partie significative des droits préférentiels de souscription qui seront détachés des actions existantes qu'elle détient dans la Société, par tout moyen (y compris sur le marché et hors marché) avant la fin de la période de souscription et (ii) à participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, par exercice à titre irréductible de tout ou partie du solde des droits préférentiels de souscription, par utilisation exclusivement du produit net résultant de la cession décrite ci-avant (l'« **Engagement de Souscription IC** »).

Le groupe Crédit Agricole Assurances – Predica, qui détient, à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, 13,16 % du capital de la Société, s'est engagé de manière irrévocable à souscrire à la totalité de ses droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi) (l'« **Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica** » et, ensemble avec l'Engagement de Souscription IC, les « **Engagements de Souscription** »).

A la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres intentions de souscription d'actionnaires de la Société que ceux mentionnés ci-dessus ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration.

⁽¹⁾ Hors détention directe et hors détention de la Caisse de dépôt et placement du Québec, entité contrôlant au plus haut niveau Ivanhoé Cambridge.

5.2.3 Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération, sont assurés (sous réserve de la Section 5.5.3 « *Garantie - Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation* » de la Note d'opération) de souscrire, sans possibilité de réduction, 1 Action Nouvelle de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 110,50 euros, par lot de 7 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figureront dans un avis diffusé par Euronext Paris (Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et à la Section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'opération).

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'opération).

5.2.5 Surallocation et rallonge

Non applicable.

5.3 PRIX D'EMISSION

Le prix d'émission est de 110,50 euros par action, dont sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale par action et 103 euros de prime d'émission. Lors de la souscription, le prix de 110,50 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces. Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure. Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (Se référer à la Section 5.1.6 « *Montant minimum et/ou maximum d'une souscription* » de la Note d'opération) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.4 DISPARITE DE PRIX

Non applicable.

5.5 GARANTIE

5.5.1 Coordonnées des Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica) fera l'objet d'un Contrat de Placement et de Garantie en date du 17 juillet 2017 entre la Société et un syndicat bancaire composé de Morgan Stanley & Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, et BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale, en qualité de Teneurs de Livre Associés ainsi que Crédit Industriel et Commercial (CIC), ING Bank N.V. et RBC Europe Limited, en qualité de Co-Chefs de File.

Les coordonnées des Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sont :

Morgan Stanley & Co. International plc

25 Cabot Square
Canary Wharf
Londres E14 4QA
Royaume-Uni

Deutsche Bank AG, London Branch

Winchester House
1 Great Winchester Street
Londres EC2N 2DB
Royaume-Uni

Les coordonnées des Teneurs de Livre Associés sont :

BNP Paribas

16, Boulevard des Italiens
75009 Paris
France

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

12, Place des Etats-Unis
CS 70052
92547 Montrouge Cedex
France

Goldman Sachs International

Peterborough Court
133 Fleet Street
Londres EC4A 2BB
Royaume-Uni

HSBC Bank plc

Canada Square, Canary Wharf
Londres E14 5HQ
Royaume-Uni

J.P. Morgan Securities plc

25 Bank Street
Canary Warf
Londres E14 5JP
Royaume-Uni

Natixis

30, avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris
France

Société Générale

29, boulevard Haussmann
75009 Paris
France

Les coordonnées des Co-Chefs de File sont :

Crédit Industriel et Commercial (CIC)

6, avenue de Provence
75452 Paris Cedex 09
France

ING Bank N.V.

Bijlmerplein 888
1102 MG Amsterdam
Les Pays-Bas

RBC Europe Limited

Riverbank House
2 Swan Lane
Londres EC4R 3BF
Royaume-Uni

5.5.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez CACEIS Corporate Trust, 14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, France qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par la Société.

5.5.3 Garantie – Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation**5.5.3.1 Garantie**

L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica) fera l'objet d'un contrat de placement et de garantie en date du 17 juillet 2017 selon le calendrier indicatif (le « **Contrat de Placement et de Garantie** ») entre la Société et un syndicat bancaire composé de Morgan Stanley & Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, et BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale, en qualité de Teneurs de Livre Associés ainsi que Crédit Industriel et Commercial (CIC), ING Bank N.V. et RBC Europe Limited, en qualité de Co-Chefs de File (ensemble, les « **Garants** »). Aux termes de ce

Contrat de Placement et de Garantie, les Garants ont pris l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de faire souscrire ou à défaut de souscrire un nombre d'Actions Nouvelles correspondant au montant total de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, diminué des montants faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica.

Ce Contrat de Placement et de Garantie fait l'objet de certaines conditions suspensives usuelles et pourra être résilié à tout moment par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, dans certains circonstances.

Le Contrat de Placement et de Garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de résiliation du Contrat de Placement et de Garantie par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, dans les conditions susvisées et si le montant des souscriptions reçues représente moins des trois-quarts de l'émission décidée, l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera alors annulée.

Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel le groupe Crédit Agricole Assurances – Predica s'est engagé de manière irrévocable à souscrire à la totalité de ses droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à la Section 5.2.2 « *Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %* » de la Note d'opération).

5.5.3.2 Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation

Engagement d'abstention pris par la Société

Dans le cadre du Contrat de Placement et de Garantie, la Société s'engage envers les Garants, pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, à ne pas annoncer, procéder, à toute émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte, d'actions ou d'autres titres de capital de la Société ou titres financiers donnant accès, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, au capital de la Société (ensemble, des « **Titres de Capital** ») ou permettre que toute filiale annonce, procède à une émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte, de Titres de Capital, sauf accord préalable écrit des Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, et sous certaines exceptions limitatives usuelles.

Engagements pris par Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica

Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica se sont respectivement engagées jusqu'à l'expiration d'une période de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sauf accord préalable écrit des Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, au nom et pour le compte des Garants, à ne pas (i) nantir, céder, prêter, vendre ou consentir une promesse en vue de la cession ou consentir une option, exercer toute option de cession, acquérir toute option ou promesse de cession de toute action ordinaire de la Société ou tout autre titre financier donnant droit par conversion, échange, remboursement ou de toute autre manière, immédiatement ou

à terme, à l'attribution de Titres de Capital ; ou (ii) procéder à des opérations ayant vocation ou pour effet probable de résulter, directement ou indirectement, en un transfert de Titres de Capital ; ou (iii) conclure tout accord ou opération ayant un effet économique équivalent ; ou (iv) annoncer publiquement son intention de procéder à une telle opération. Cet engagement est assorti de certaines exceptions usuelles ainsi que de la possibilité de mettre en œuvre des sûretés dans le cadre d'accords de financement existants.

5.5.4 Date de signature du Contrat de Placement et de Garantie

Le Contrat de Placement et de Garantie sera signé le 17 juillet 2017 selon le calendrier indicatif.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS

6.1 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 juillet 2017 et négociables sur Euronext Paris du 19 juillet 2017 jusqu'à la clôture de la période de négociations des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 31 juillet 2017, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0013270014.

En conséquence, les Actions seront négociées ex-droit à compter du 19 juillet 2017 selon le calendrier indicatif.

Les Actions Nouvelles, émises en représentation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 11 août 2017 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation et sous le même code ISIN FR0010040865.

6.2 PLACE DE COTATION

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

6.3 OFFRES SIMULTANÉES D' ACTIONS

Non applicable.

6.4 CONTRAT DE LIQUIDITE

Néant.

6.5 STABILISATION – INTERVENTION SUR LE MARCHÉ

Non applicable.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve des sections 5.1.3.4 « *Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues* » et 5.2.2 « *Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %* » de la Note d'opération).

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Le produit brut de l'émission correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre et du prix d'émission unitaire des Actions Nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à 100 % :

- produit brut lié à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : 1 001 361 055,50 euros.
- estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (rémunération des intermédiaires financiers au titre du placement et de la garantie et frais juridiques et administratifs) : environ 17 millions d'euros.
- produit net estimé de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : environ 984 millions d'euros.

9. DILUTION

9.1 INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

À titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles avec Maintien du DPS sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2017 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2017 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017, après déduction des actions auto-détenues*), serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles.....	147,47	146,96
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100 %).....	142,46	142,04

⁽¹⁾ Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.

9.2 INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017 sur la base des informations portées à la connaissance de la Société*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	1,00 %	1,00 %
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	0,87 %	0,87 %

⁽¹⁾ Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.

9.3 INCIDENCE SUR LA REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et après réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, la répartition de l'actionnariat de la Société (sur la base de la répartition de l'actionnariat au 30 juin 2017) serait la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques ⁽¹⁾
Ivanhoé Cambridge ⁽²⁾	14 919 246	20,58 %
Crédit Agricole Assurances - Predica ⁽³⁾	9 541 979	13,16 %
Norges Bank ⁽⁴⁾	6 139 377 - 7 016 431	8,47% - 9,68%
Flottant	38 821 447 - 39 698 501	53,55% - 54,76%
Actions propres	2 197 628	3,03%
TOTAL	72 496 731	100,00 %

- (1) Pourcentages des droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).
- (2) La participation d'Ivanhoé Cambridge inclut la participation indirecte d'Ivanhoé Cambridge ainsi que 40 actions détenues directement par Ivanhoé Cambridge et 15.826 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec. La participation à l'Augmentation du Capital avec Maintien du DPS prend pour hypothèses (i) la réalisation d'une opération blanche par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation indirecte en procédant au reclassement dans le marché d'une partie de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du reste de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession, estimé sur la base d'une hypothèse donnée à titre illustratif et reposant sur la valeur théorique du droit préférentiel de souscription calculée sur la base du cours de clôture de l'action Gecina le 14 juillet 2017 et (ii) l'absence de souscription, à la date de la présente note d'opération, d'actions nouvelles par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation directe et par la Caisse de dépôt et placement du Québec.
- (3) Calculé en prenant l'hypothèse de l'exercice de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.
- (4) Bas de fourchette calculé en supposant que Norges Bank cède l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription - haut de fourchette calculé en supposant que Norges Bank exerce l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription.

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Non applicable.

10.2 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

Mazars

61, Rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Commissaires aux comptes suppléants

Gilles Rainaut

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Jean-Christophe Georghiou

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

10.3 RAPPORT D'EXPERT

Non applicable.

10.4 INFORMATIONS CONTENUES DANS LA NOTE D'OPERATION PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE

Non applicable.