

COMMUNIQUE CONJOINT RELATIF AU  
DEPOT D'UN PROJET DE GARANTIE DE COURS VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE  
SOFCO

AU PRIX DE 2,60 EUROS PAR ACTION SOFCO

INITIEE PAR



PRESENTEE PAR



Le présent communiqué a été établi et diffusé en application de l'article 231-17 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. La Garantie de Cours et la diffusion au public de la note d'information restent soumises à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers.

## 1. PRESENTATION DE LA GARANTIE DE COURS

Le 6 juillet 2006, en application de l'article 231-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), Citigroup Global Markets Limited, (la « Banque Présentatrice »), agissant pour le compte de GECINA (l'« Initiateur » ou « GECINA »), a déposé auprès de l'AMF un projet de garantie de cours portant sur la totalité des actions de la société SOFCO (« SOFCO » ou la « Société »), non détenues par GECINA ou SOFCO, au prix de 2,60 euros par action (la « Garantie de Cours »). La Banque Présentatrice garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur au titre de la Garantie de Cours, en application des dispositions de l'article 231-14 susvisé du Règlement général de l'AMF.

La Garantie de Cours fait suite à l'acquisition le 14 juin 2006 par GECINA, auprès de Monsieur Jean-Christian Gounon et de Madame Mireille Gounon (les « Cédants »), de 1.088.006 actions SOFCO, représentant 90,52% du capital et 90,58% des droits de vote de SOFCO (le « Bloc de Contrôle »), sur la base d'un nombre total de 1.201.835 actions et de 1.201.124 droits de vote.

L'acquisition du Bloc de Contrôle est intervenue aux termes d'un protocole de cession conclu entre GECINA et les Cédants en date du 6 juin 2006, pour un prix par action de 2,60 euros. La cession des titres a été effectuée dans le cadre d'une opération hors marché réalisée conformément aux articles 516-2 et 516-4 du Règlement général de l'AMF.

## **2. OBJECTIFS ET INTENTIONS DE L'INITIATEUR**

### **2.1 OBJECTIFS**

A la date des présentes, SOFCO a cédé l'intégralité de ses participations, à l'exception de celle qu'elle détient dans la SCI 55 AVENUE FOCH (qui n'a plus d'activité et a vocation à être cédée dans les meilleurs délais), et SOFCO et n'exerce aucune activité opérationnelle. La conduite de ses affaires se limite à la gestion de sa trésorerie.

GECINA a acquis SOFCO dans le but d'utiliser celle-ci en tant que véhicule de partenariat pour la réalisation d'un investissement de 536 millions d'euros portant sur les murs de 28 cliniques actuellement en exploitation et détenus par Générale de Santé. Cette opération a fait l'objet d'un communiqué de presse publié conjointement par GECINA et Générale de Santé le 23 mars dernier.

### **2.2 INTENTIONS DE L'INITIATEUR**

#### ***Stratégie de l'Initiateur***

Le rachat des murs de cliniques auprès de Générale de Santé représente un axe de diversification stratégique dans la continuité de la politique d'acquisition de GECINA envisagée à la fin de l'année 2005. La réalisation de cet investissement s'accompagne de la mise en œuvre de contrats de location d'une durée de 10 à 14 ans fermes, renouvelables à l'initiative de Générale de Santé, et générant un loyer triple net de 32,4 millions d'euros (soit un taux de rendement de 6,04% par an).

Dans le cadre de cette opération, l'intention de GECINA est de transformer SOFCO en une société foncière d'investissement cotée bénéficiant du statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC), de faire entrer plusieurs partenaires dans le capital de SOFCO, et d'accroître les fonds propres de celle-ci au moyen d'une augmentation de capital d'un montant de l'ordre de 100 millions d'euros qui serait réalisée avant la fin de l'année 2006 et, le cas échéant, d'une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social. A l'avenir, SOFCO devrait constituer une société d'investissements immobiliers cotée orientée vers le secteur de la santé.

#### ***Direction et composition des organes sociaux de SOFCO***

A la suite de l'acquisition du Bloc de Contrôle, la composition du conseil d'administration de SOFCO a été modifiée les 14 et 30 juin 2006 pour tenir compte de la nouvelle configuration de son actionnariat.

Deux administrateurs ont été cooptés en remplacement de deux administrateurs démissionnaires. L'assemblée générale en date du 30 juin 2006 a ratifié les deux cooptations susmentionnées et a nommé deux nouveaux administrateurs.

A la date des présentes, le conseil d'administration de SOFCO est composé de Messieurs Joaquin Rivero Valcarce, Antonio Truan, Michel Gay et de Madame Mahkâmeh Brunel.

Le conseil d'administration en date du 3 juillet 2006 a décidé de dissocier les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général. Monsieur Joaquin Rivero Valcarce a été nommé en tant que Président du conseil d'administration et Monsieur Antonio Truan en qualité de Directeur général.

### ***Intentions de l'Initiateur en matière d'emploi***

SOFCO n'ayant plus de salarié, l'acquisition du Bloc de Contrôle et la Garantie de Cours n'ont pas en eux-mêmes d'impact sur la politique de SOFCO en matière d'emploi.

### ***Intentions concernant la cotation de SOFCO***

Si, à la clôture de la Garantie de Cours, GECINA détient au moins 95% des droits de vote de SOFCO, elle n'entend pas déposer un projet d'offre publique de retrait suivie, le cas échéant, d'une procédure de retrait obligatoire, dans la mesure où GECINA souhaite conserver la cotation de SOFCO.

Afin de favoriser la liquidité du titre SOFCO, GECINA étudiera l'opportunité de mettre en place un contrat de liquidité. Dans ce cadre, l'assemblée générale de SOFCO du 30 juin 2006 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat par la société de ses propres actions.

### ***Intentions en matière de fusion***

GECINA n'envisage pas de fusionner avec SOFCO ni de fusionner SOFCO avec l'une de ses sociétés affiliées.

### ***Politique de distribution de dividendes***

L'Initiateur souhaite mettre en œuvre une politique de distribution de dividendes qui (i) dépendra notamment des projets d'investissement menés par SOFCO dans le cadre de son futur statut SIIC et (ii) sera déterminée en fonction de la capacité distributive de SOFCO. SOFCO se conformera aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière de distribution de dividendes dans le cadre du régime SIIC. L'option pour le régime SIIC devrait intervenir avant la fin de l'année 2006 et prendra effet au premier jour de l'exercice au titre duquel l'option sera exercée.

## **3. CARACTERISTIQUES DE LA GARANTIE DE COURS**

### **3.1 PRIX DE LA GARANTIE DE COURS**

Le prix offert dans le cadre de la Garantie de Cours est de 2,60 euros par action SOFCO, soit le prix auquel a été réalisée l'acquisition du Bloc de Contrôle auprès des Cédants.

### **3.2 TITRES VISES PAR LA GARANTIE DE COURS**

La Garantie de Cours porte sur l'ensemble des actions SOFCO, à l'exception de celles détenues directement ou indirectement par GECINA et de celles autodétenues par SOFCO, soit, à ce jour, un nombre total de 110.576 actions auquel pourrait s'ajouter, le cas échéant, toute action issue de la conversion des 27.399 obligations convertibles en actions émises par SOFCO et en circulation à la date des présentes (les « OCA »), soit un nombre total maximum de 137.975 actions SOFCO.

La Garantie de Cours ne vise pas directement et en tant que telles les OCA. Toutefois, comme indiqué ci-avant, toute action issue de la conversion des OCA pourra être apportée à la Garantie de Cours pendant la durée de celle-ci. L'attention des titulaires d'OCA est cependant attirée sur les conditions du remboursement à venir des OCA, telles que rappelées ci-dessous.

Aux termes de l'emprunt obligataire souscrit par SOFCO le 29 avril 1994, les OCA sont convertibles à tout moment à raison d'une action SOFCO pour une obligation de 30,49 euros de valeur nominale. A la date des présentes, la valeur nominale des OCA excède donc très largement le prix de la Garantie de Cours pour les actions SOFCO.

Le remboursement de l'emprunt obligataire interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et comportera le versement d'une prime correspondant à 10% du prix d'émission, soit un remboursement d'un montant total de 33,53 euros par OCA.

### **3.3 RESTRICTIONS CONCERNANT LA GARANTIE DE COURS HORS DE FRANCE**

La Garantie de Cours est réalisée exclusivement en France. L'offre et l'acceptation de l'offre dans le cadre de la Garantie de Cours peuvent faire l'objet dans certains pays d'une réglementation spécifique. Les personnes concernées sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer.

### **4. ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA GARANTIE DE COURS**

GECINA et SOFCO n'ont connaissance d'aucun accord susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de la Garantie de Cours ou son issue.

### **5. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE LA GARANTIE DE COURS**

Afin d'apprécier le prix de la Garantie de Cours de 2,60 euros par action, la Banque Présentatrice a réalisé une évaluation multicritères et a retenu les méthodes suivantes :

- l'actif net comptable par action de la Société au 30 avril 2006 ; et
- les niveaux de primes observées sur les opérations comparables.

L'actif net comptable de SOFCO au 30 avril 2006 s'élevait à 1.224.218 euros, soit 1,019 euro par action. Sur la base du prix de la Garantie de Cours, soit 2,6 euros par action, la prime offerte s'élève à 155,15%. La moyenne de la prime sur l'actif net comptable constatée dans le cadre de transactions comparables ressort à 43,85%. Le prix offert dans le cadre de la Garantie de Cours fait donc ressortir une prime significative.

### **6. AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SOFCO REUNI LE 14 JUIN 2006**

Le 14 juin 2006, le conseil d'administration de SOFCO, dans sa composition antérieure aux modifications intervenues depuis l'acquisition du Bloc de Contrôle, a exprimé à l'unanimité de ses membres présents et représentés, un avis favorable sur le projet de Garantie de Cours qu'il a jugé équitable et conforme aux intérêts de SOFCO et de ses actionnaires. Le conseil d'administration de SOFCO a également souligné l'intérêt pour les actionnaires qui conserveront leurs actions SOFCO de pouvoir accompagner la Société dans une nouvelle phase de son développement.

### **PERSONNES EN CHARGE DES RELATIONS INVESTISSEURS**

COMMUNICATION FINANCIERE, RELATIONS INVESTISSEURS :  
Madame Régine WILLEMYS – 01 40 40 62 44

Numéro vert : 0 800 800 976