

**OFFRE PUBLIQUE ALTERNATIVE D'ACHAT ET D'ECHANGE**  
visant les actions

**ET**

**OFFRE PUBLIQUE ALTERNATIVE D'ACHAT ET MIXTE**  
visant les obligations subordonnées remboursables en actions

**DE LA SOCIETE**



**INITIEES PAR LA SOCIETE**



**PRESENTEES PAR**



**PROJET DE NOTE D'INFORMATION**

**TERMES DE L'OFFRE :**

**Offre alternative visant les actions de la société Foncière de Paris**

Offre publique d'achat :	150 euros en numéraire pour une action Foncière de Paris (coupon 2015 détaché)
Offre publique d'échange en Actions Nouvelles Gecina :	6 Actions Nouvelles Gecina (coupon 2015 détaché) pour 5 actions Foncière de Paris (coupon 2015 détaché)
Offre publique d'échange en OSRA Gecina :	23 obligations subordonnées remboursables en actions Gecina pour 20 actions Foncière de Paris (coupon 2015 détaché)

**Offre alternative visant les obligations subordonnées remboursables en actions de la société Foncière de Paris (les « OSRA FDP »)**

Offre publique d'achat :	206,82 euros en numéraire pour une OSRA FDP (coupon 2015 attaché)
Offre publique mixte rémunérée pour partie en Actions Nouvelles Gecina :	54 Actions Nouvelles Gecina (coupon 2015 détaché) et un paiement en numéraire de 488,65 euros pour 35 OSRA FDP (coupon 2015 attaché)
Offre publique mixte rémunérée pour partie en OSRA Gecina :	207 obligations subordonnées remboursables en actions Gecina et un paiement en numéraire de 1 954,60 euros pour 140 OSRA FDP (coupon 2015 attaché)

**Les parités et prix offerts prennent en compte et pour hypothèses :** (i) le dividende de 9 euros par action Foncière de Paris mis en paiement le 20 mai 2016 (le « **Dividende FDP 2015** ») et (ii) la distribution en cours d'Offre d'un dividende de 2,50 euros par action Gecina, correspondant au solde du dividende de 5 euros décidé par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Gecina le 21 avril 2016 dont la mise en paiement doit intervenir le 6 juillet 2016 (un acompte sur le dividende 2015 d'un montant de 2,50 euros ayant d'ores et déjà été mis en paiement le 9 mars 2016) (le « **Solde du Dividende Gecina 2015** »).

**DUREE DE L'OFFRE :**

Le calendrier de l'Offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») conformément à son Règlement général.

**AVIS IMPORTANT**

Dans le cas où le nombre d'actions Foncière de Paris non apportées à l'Offre par les actionnaires minoritaires de la société Foncière de Paris ne représenterait pas, à l'issue de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant), plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la société Foncière de Paris, Gecina se réserve la possibilité de mettre en œuvre, dans un délai de dix (10) jours à l'issue de la clôture de l'Offre ou dans un délai de trois (3) mois à l'issue de l'Offre Réouverte, le cas échéant, conformément aux dispositions des articles L. 433-4 III du Code monétaire et financier, 237-14 et suivants et 232-4 du Règlement général de l'AMF, une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions Foncière de Paris non apportées à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) moyennant une indemnisation égale au prix de l'offre publique d'achat visant les actions de Foncière de Paris.

Gecina se réserve également la possibilité de demander à l'AMF, dans un délai de dix (10) jours à l'issue de la clôture de l'Offre ou dans un délai de trois (3) mois à l'issue de l'Offre Réouverte, le cas échéant, conformément aux dispositions des articles L. 433-4 IV du Code monétaire et financier, 237-14 et suivants et 232-4 du Règlement général de l'AMF, une procédure de retrait obligatoire visant les OSRA FDP non apportées à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant), si les actions non apportées à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) détenues par les actionnaires minoritaires et les actions susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP non apportées à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant), ne représentent pas plus de 5 % de la somme des actions Foncière de Paris existantes et des actions Foncière de Paris susceptibles d'être créées du fait du remboursement des OSRA FDP, moyennant une indemnisation des porteurs d'OSRA FDP égale au prix de l'offre publique d'achat visant les OSRA FDP.

Le présent projet de note d'information a été établi et déposé auprès de l'AMF le 21 juin 2016, conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16 et 231-18 du Règlement général de l'AMF.

CETTE OFFRE ET LE PROJET DE NOTE D'INFORMATION RESTENT  
SOUMIS À L'EXAMEN DE L'AMF

Le présent projet de note d'information est disponible sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur celui de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) et peut être obtenu sans frais auprès de :

**Gecina**  
14-16, rue des Capucines  
75002 Paris  
France

**Goldman Sachs International**  
c/o Goldman Sachs Paris Inc. et Cie  
5, avenue Kleber  
75116 Paris  
France

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société Gecina seront mises à disposition du public, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, selon les mêmes modalités. Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces informations.

<b>ELEMENTS CLES DE L'OFFRE</b>	
<b>Initiateur</b>	Gecina, société anonyme à Conseil d'administration au capital de 474 465 877,50 euros, dont le siège social est situé 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 592 014 476, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR0010040865 (l'« <b>Initiateur</b> » ou « <b>Gecina</b> »)
<b>Société visée</b>	Foncière de Paris, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 154.426.125 euros, dont le siège social est situé 43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 331 250 472 (« <b>Foncière de Paris</b> », « <b>FDP</b> » ou la « <b>Société</b> »)
<b>Nature de l'Offre</b>	<p>L'offre publique de Gecina sur les titres de Foncière de Paris (l'« <b>Offre</b> ») est composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions de Foncière de Paris (les « <b>Actions FDP</b> »), composée : <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) d'une offre publique d'achat aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront céder leurs Actions FDP au prix unitaire de 150 euros par Action FDP (coupon 2015 détaché) (l'« <b>OPA ACTIONS</b> ») ; et</li> <li>(ii) d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront échanger 5 Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre 6 Actions Nouvelles Gecina (tel que ce terme est défini ci-dessous) (coupon 2015 détaché) (l'« <b>OPE ACTIONS</b> ») ; et</li> <li>(iii) d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront échanger 20 Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre 23 obligations subordonnées remboursables en actions à émettre par Gecina (les « <b>OSRA GECINA</b> ») (l'« <b>OPE OSRA</b> ») ;</li> </ul> <p>les actionnaires de la Société peuvent apporter leurs Actions FDP soit à l'OPA ACTIONS, soit à l'OPE ACTIONS, soit à l'OPE OSRA, soit en combinant l'OPA ACTIONS, l'OPE ACTIONS et l'OPE OSRA ;</p> </li> <li>- d'une offre publique alternative visant les obligations subordonnées remboursables en actions de Foncière de Paris (les « <b>OSRA FDP</b> »)<sup>1</sup>, composée : <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) d'une offre publique d'achat aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront céder leurs OSRA FDP au prix unitaire de 206,82 euros par OSRA FDP (coupon 2015 attaché) (l'« <b>OPA OSRA</b> ») ; et</li> <li>(ii) d'une offre publique mixte aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 35 OSRA FDP (coupon 2015 attaché) contre 54 Actions Nouvelles Gecina (coupon 2015 détaché) et une somme en numéraire de 488,65 euros (l'« <b>OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS</b> ») ; et</li> <li>(iii) d'une offre publique mixte aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 140 OSRA FDP (coupon 2015 attaché) contre 207 OSRA GECINA et une somme en numéraire de 1 954,60 euros (l'« <b>OPM OSRA - BRANCHE OSRA</b> ») ;</li> </ul> <p>les porteurs d'OSRA FDP peuvent apporter leurs OSRA FDP soit à l'OPA OSRA, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA, soit en combinant l'OPA OSRA, l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.</p> <p>Les parités et rémunérations offertes prennent en compte et pour hypothèses (i) la mise en paiement du Dividende FDP 2015 effectuée le 20 mai 2016 et (ii) le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 qui sera versé le 6 juillet 2016.</p> </li> </ul>

<sup>1</sup> Les modalités des OSRA FDP (qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé) ont fait l'objet d'une note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMF le 17 décembre 2010 sous le numéro 10-445, telle que modifiée par le Document E enregistré auprès de l'AMF le 23 octobre 2013 sous le numéro E 13-0047 (la « **Note d'Opération FDP** »).

<b>ELEMENTS CLES DE L'OFFRE</b>	
<b>Motifs de l'Offre</b>	<p>Foncière de Paris est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) spécialisée dans l'acquisition et la location de bureaux à Paris et dans l'Ouest parisien. Foncière de Paris détient et gère un patrimoine immobilier de 2,6 milliards d'euros (hors activité de crédit-bail), majoritairement composé de bureaux, situé principalement à Paris et dans le Croissant Ouest. Le rapprochement avec Foncière de Paris s'inscrit donc parfaitement dans la stratégie de Gecina en permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une étape importante dans l'évolution du portefeuille d'actifs détenus, en ligne avec l'objectif de repositionnement de Gecina, peu de temps après la cession de son portefeuille d'établissements de santé ;</li> <li>- une opération parfaitement en adéquation avec les critères d'investissements de Gecina tant en termes de typologie et de localisation du patrimoine que de conditions financières ;</li> <li>- la consolidation de sa position de <i>leader</i> de l'immobilier de bureau <i>prime</i> à Paris, avec un portefeuille de bureaux valorisé à plus de 11 milliards d'euros et principalement situé à Paris et en région parisienne ;</li> <li>- l'accueil d'une équipe de qualité, au savoir-faire reconnu et complémentaire à celui de ses propres équipes ;</li> <li>- la consolidation de sa structure financière, dans des proportions qui dépendront des choix des modalités d'apport à l'Offre retenues par les actionnaires de Foncière de Paris et qui lui permettra de bénéficier des conditions de financement actuelles particulièrement attractives.</li> </ul> <p>Ce rapprochement avec Foncière de Paris constitue donc une nouvelle étape dans le développement de Gecina en renforçant son positionnement de spécialiste du bureau parisien, à la pointe de l'innovation en termes d'espaces de travail urbain, d'efficacité énergétique et de verdissement de ses bâtiments, ainsi que de bien-être de ses occupants, tout en s'inscrivant en parfaite adéquation avec sa stratégie de création de valeur et en maintenant un niveau d'endettement en ligne avec son objectif d'un ratio <i>loan-to-value</i> de 40 % maximum.</p> <p>Les actionnaires de Gecina bénéficieront du fort potentiel de création de valeur de l'opération, tant d'un point de vue immobilier, opérationnel que financier, sur la base d'une forte relation attendue du Résultat Net Récurrent par action de Gecina dès l'acquisition.</p>
<b>Nombre et nature des titres visés par l'Offre</b>	<p>L'Offre porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la totalité des Actions FDP admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000034431 soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information : <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) un nombre total de 10 295 075 Actions FDP d'ores et déjà émises, en ce compris les 27 872 actions gratuites acquises Foncière de Paris issues des plans de juin 2012, février 2013, juillet 2013 et février 2014 ; et</li> <li>(ii) les Actions FDP qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre (ou de l'offre réouverte (l'« <b>Offre Réouverte</b> »)) au titre du remboursement des obligations subordonnées remboursables en actions de la Société (soit un nombre maximal de 852 817 Actions FDP à la date de publication du Document de Référence 2015 de la Société) ; et</li> </ul> </li> <li>- la totalité des OSRA FDP en circulation soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 663 302 OSRA FDP à la date de publication du Document de Référence 2015 de la Société ;</li> </ul> <p>les Actions FDP et les OSRA FDP étant ci-après désignées ensemble les « <b>Titres FDP</b> ». A la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, aucun Titre FDP.</p> <p>L'Offre ne vise pas, sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire), les 15 730 actions gratuites non acquises Foncière de Paris correspondant à des actions gratuites encore en période d'acquisition à la date de clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant).</p> <p>Sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales</p>

<b>ELEMENTS CLES DE L'OFFRE</b>	
	<p>ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire), les actions gratuites en période de conservation ne pourront pas être apportées à l'OPA ACTIONS et à l'OPE OSRA en raison de restrictions légales. Les actions gratuites Foncière de Paris en période de conservation pourront être échangées dans le cadre de l'OPE ACTIONS, auquel cas la période de conservation restante s'appliquera aux Actions Nouvelles Gecina remises en échange.</p> <p>Il sera proposé aux attributaires d'actions gratuites non encore acquises, en période de conservation ainsi qu'aux titulaires d'actions gratuites acquises qui n'apporteraient pas leurs Actions Gratuites FDP à l'Offre de bénéficiaire, sous certaines conditions, d'un mécanisme de liquidité.</p>
<b>Seuil de Caducité</b>	<p>En application des dispositions de l'article 231-9 I du Règlement général de l'AMF, l'Offre sera caduque si, à l'issue de l'Offre, l'Initiateur ne détient pas un nombre d'Actions FDP représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à 50 % (le « <b>Seuil de Caducité</b> »).</p>
<b>Seuil de Renonciation</b>	<p>En application des dispositions de l'article 231-9 II du Règlement général de l'AMF, et sans préjudice du Seuil de Caducité, l'Offre est soumise à la condition de l'apport à l'Offre, de Titres FDP représentant, à la date de clôture de l'Offre, au moins 50,01 % du capital et des droits de vote de FDP, sur une base totalement diluée (le « <b>Seuil de Renonciation</b> »).</p>
<b>Conditions suspensives</b>	<p>L'Offre est soumise aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conformément aux dispositions de l'article 231-12 du Règlement général de l'AMF, à la condition de l'approbation, par l'assemblée générale extraordinaire de Gecina, de la résolution visant à déléguer au Conseil d'administration de Gecina, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet d'émettre, sans droit préférentiel de souscription, (i) des Actions Nouvelles Gecina en rémunération des Actions FDP et/ou OSRA FDP apportées à l'OPE ACTIONS ou l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, selon le cas et (ii) des OSRA GECINA en rémunération des Actions FDP et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPE OSRA ou l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA ;</li> <li>- conformément aux dispositions de l'article 231-11 du Règlement général de l'AMF, à la condition de l'autorisation de l'opération de rapprochement entre Gecina et Foncière de Paris par l'Autorité de la concurrence en application de l'article L. 430-5 du Code de commerce relatif au contrôle des concentrations entre entreprises.</li> </ul>

<b>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES ACTIONS NOUVELLES GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE ACTIONS ET DE L'OPM OSRA – BRANCHE ACTIONS</b>	
<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	<p>Actions ordinaires nouvelles Gecina (les « <b>Actions Nouvelles Gecina</b> »).</p> <p>Les Actions Nouvelles Gecina seront émises conformément au droit français.</p> <p>Code ISIN FR0010040865.</p> <p>Les Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et/ou de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS devront obligatoirement revêtir la forme nominative (étant précisé que les Actions Nouvelles Gecina reçues en échange d'Actions Gratuites Acquisées devront revêtir la forme nominative pour la période de conservation restant à courir à la date de l'échange).</p>
<b>Devise d'émission</b>	Euro.
<b>Nombre maximum d'Actions Nouvelles Gecina pouvant être émises</b>	<p>Sous réserve d'ajustements éventuels, sur la base d'un nombre total maximal de 11 147 892 Actions FDP (incluant 852 817 Actions FDP susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP) et dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100 % à l'OPE ACTIONS pour les Actions FDP, un nombre maximum de 13 377 468 Actions Nouvelles Gecina pourra être émis dans le cadre de l'OPE ACTIONS.</p> <p>Le nombre exact d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions FDP et/ou d'OSRA FDP apportées à l'Offre et, le cas échéant, à l'Offre Réouverte, et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre et, le cas échéant, de l'avis de résultat définitif de l'Offre Réouverte.</p>
<b>Date d'émission et de cotation des Actions Nouvelles Gecina</b>	<p>Les Actions Nouvelles Gecina remises en échange des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS seront émises le jour du règlement-livraison de l'Offre et, le cas échéant, le jour du règlement-livraison de l'Offre Réouverte.</p> <p>Les Actions Nouvelles Gecina qui seront remises en échange des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris et aux opérations d'Euroclear France de manière à être effective à la date de règlement-livraison de l'Offre et de l'Offre Réouverte, le cas échéant.</p>
<b>Jouissance</b>	Compte tenu du calendrier indicatif de l'Offre, la remise des Actions Nouvelles Gecina devrait en principe intervenir après le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 et ces Actions Nouvelles Gecina devraient être entièrement assimilées aux autres actions Gecina existantes et porteront jouissance courante.

<b>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES OSRA GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE OSRA, DE L'OPM OSRA – BRANCHE ACTIONS ET DE L'OPM OSRA – BRANCHE OSRA</b>	
<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	Obligations subordonnées remboursables en actions à émettre par Gecina (« <b>OSRA Gecina</b> ») d'une valeur nominale unitaire de 117,66 euros. Les OSRA Gecina revêtiront obligatoirement la forme nominative. Les OSRA Gecina sont régie par le droit français.
<b>Devise d'émission</b>	Euro.
<b>Nombre maximum d'OSRA Gecina pouvant être émises</b>	Sous réserve d'ajustements éventuels, sur la base d'un nombre total maximal de 11 147 892 Actions FDP visées par l'Offre (en ce compris 852 817 Actions FDP qui seraient susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP préalablement à la clôture de l'offre) et dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100 % à l'OPE OSRA, il pourra être émis au maximum 12 820 039 OSRA Gecina, d'une valeur nominale unitaire de 117,66 euros.  Le nombre exact d'OSRA Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions FDP et d'OSRA FDP respectivement apportées à l'OPE OSRA et à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA de l'Offre et, le cas échéant, de l'Offre Réouverte, et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre et, le cas échéant, de l'avis de résultat de l'Offre Réouverte.
<b>Date d'émission des OSRA Gecina</b>	Les OSRA Gecina seront émises au jour du règlement-livraison de l'Offre (la « <b>Date d'Emission</b> ») et, le cas échéant, au jour du règlement-livraison de l'Offre Réouverte. Les OSRA qui seront émises le cas échéant au jour du règlement-livraison de l'Offre Réouverte seront entièrement assimilées aux OSRA émises à la Date d'Emission.
<b>Date d'Echéance</b>	Au jour du septième anniversaire de la Date d'Emission (la « <b>Date d'Echéance</b> ») (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré soit, à titre d'exemple et sur la base du calendrier indicatif, le 14 septembre 2023).
<b>Durée de l'emprunt</b>	7 ans.
<b>Rang des créances / Maintien des OSRA Gecina à leur rang</b>	<b>Rang de créance</b> Engagements subordonnés, directs, inconditionnels et non assortis de sûretés. Compte tenu de leur caractère subordonné, en cas de liquidation judiciaire de Gecina le paiement de la rémunération et le remboursement du principal dû au titre des OSRA Gecina sera subordonné au paiement préalable de l'ensemble des créances non subordonnées de Gecina.  <b>Maintien des OSRA Gecina à leur rang</b> Interdiction pour Gecina, jusqu'au remboursement de la totalité des OSRA Gecina, de consentir de sûretés réelles sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, au bénéfice de titulaires d'autres obligations subordonnées qui seraient émises par Gecina sans consentir les mêmes sûretés au même rang au titulaire des OSRA Gecina.
<b>Droits attachés aux Obligations / Taux nominal / Intérêt</b>	Les OSRA Gecina seront remboursées, au choix de Gecina, en actions nouvelles Gecina ou en numéraire et donnent droit à une rémunération en numéraire entre la Date d'Emission et la Date d'Echéance sur la base d'un intérêt annuel de 5,5 %.  Les intérêts des OSRA Gecina seront calculés annuellement, à terme échu, à chaque date anniversaire de leur émission (la « <b>Date de Paiement des Intérêts</b> ») et seront payés à la même date (ou le jour ouvré suivant si la date anniversaire n'est pas un jour ouvré) et à la Date d'Echéance s'agissant du dernier coupon.  En l'absence de décision de distribution de quelque nature que ce soit au profit des actionnaires (en ce compris distribution de dividendes, primes, réserves ou acomptes) depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts, ou depuis la Date d'Emission jusqu'à la première date de Paiement des intérêts, Gecina aura la possibilité de différer, à sa seule discrétion, le paiement des intérêts dus, en tout ou partie, lesquels seront alors capitalisés (les « <b>Intérêts Différés</b> ») jusqu'à la survenance de l'un des événements suivants : (i) décision contraire de Gecina, (ii) amortissement normal ou anticipé de l'OSRA Gecina en numéraire, (iii) exigibilité anticipée de l'OSRA Gecina ou (iv) décision de distribution de quelque nature que

<b>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES OSRA GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE OSRA, DE L'OPM OSRA – BRANCHE ACTIONS ET DE L'OPM OSRA – BRANCHE OSRA</b>	
	ce soit au profit des actionnaires, étant précisé que dans ce dernier cas, l'intégralité des Intérêts Différés sera versée à la plus prochaine Date de Paiement des Intérêts.
<b>Amortissement normal des OSRA Gecina</b>	<p>En totalité à la Date d'Echéance (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré, soit, à titre d'exemple et sur la base du calendrier indicatif, le 14 septembre 2023) pour chaque OSRA Gecina, par le biais, au choix de Gecina :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la remise de 9 actions nouvelles Gecina pour 10 OSRA Gecina, soit 0,9 action nouvelle par OSRA Gecina (le « <b>Ratio de Remboursement</b> ») (sous réserve d'ajustements ultérieurs dont, le cas échéant, l'ajustement final) après paiement des intérêts exigibles à la Date d'Echéance ; les Intérêts Différés existants mais non exigibles à la Date d'Echéance ne seront toutefois pas payés et seront considérés de plein droit comme définitivement caducs ; dans l'hypothèse où, à la Date d'Echéance, le Ratio de Remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, serait inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le Ratio de Remboursement soit égal à 1 ; et/ou</li> <li>- du paiement d'un montant en numéraire égal à la valeur nominale de chaque OSRA Gecina augmenté des éventuels Intérêts Différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés (la « <b>Valeur de Remboursement</b> »).</li> </ul> <p>Gecina pourra amortir les OSRA Gecina en combinant la remise d'actions et le paiement d'un montant en numéraire, dans les conditions susvisées.</p> <p>Tous les porteurs d'OSRA Gecina seront traités équitablement <i>pari passu</i>, et verront leurs OSRA Gecina rémunérées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.</p> <p>Les modalités précises du remboursement normal des OSRA retenues par Gecina feront l'objet, au plus tard 150 jours calendaires avant la Date d'Echéance (soit, à titre d'exemple et sur la base du calendrier indicatif, au plus tard le 17 avril 2023), d'un avis diffusé par Gecina et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis publié au Journal Officiel (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) ainsi que d'un avis diffusé par Euronext Paris.</p>
<b>Amortissement anticipé au gré des Porteurs</b>	<p>Chaque porteur pourra demander, à son gré, l'amortissement de tout ou partie des OSRA Gecina qu'il détient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les 31 mars et 30 septembre de chaque année calendaire, à compter du 2<sup>ème</sup> anniversaire de la Date d'Émission et, dans tous les cas, au plus tard 60 jours calendaires avant la Date d'Echéance, sous réserve du respect d'un délai de préavis d'au moins 20 jours calendaires avant la date considérée ; soit à titre d'exemple et sur la base du calendrier indicatif actuel, les 30 septembre 2018, 31 mars 2019, 30 septembre 2019, 31 mars 2020, 30 septembre 2020, 31 mars 2021, 30 septembre 2021, 31 mars 2022, 30 septembre 2022, 31 mars 2023 et pour la dernière fois le 16 juillet 2023 ;</li> <li>- en cas d'offre publique d'achat ou d'échange visant les titres de Gecina, à tout moment à compter de la déclaration de conformité de l'offre et au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'offre.</li> </ul> <p>L'amortissement anticipé sera réalisé par remise de 9 actions nouvelles Gecina pour 10 OSRA Gecina soit 0,9 action nouvelle par OSRA Gecina (sous réserve d'ajustements ultérieurs dont, le cas échéant, l'ajustement final). Les Intérêts Différés existants mais non exigibles à la date de remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts, depuis la Date d'Émission jusqu'à la première date de Paiement des intérêts, ne seront pas payés et seront de plein droit considérés comme définitivement caducs. Si, à la date de remboursement, le Ratio de Remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, est inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le Ratio de Remboursement soit égal à 1.</p>
<b>Amortissement anticipé au gré de Gecina</b>	<p>Dès lors que les OSRA Gecina viendraient à ne plus être qualifiées de capitaux propres au regard des normes comptables IFRS, Gecina pourra, à tout moment et jusqu'à la Date d'Echéance, sous réserve du respect d'un délai de préavis d'au moins 45 jours calendaires, procéder au remboursement anticipé de tout ou partie des OSRA Gecina restant en circulation.</p> <p>Chaque OSRA Gecina sera alors remboursée par la remise de 9 actions nouvelles</p>

<b>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES OSRA GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE OSRA, DE L'OPM OSRA – BRANCHE ACTIONS ET DE L'OPM OSRA – BRANCHE OSRA</b>	
	<p>Gecina pour 10 OSRA Gecina soit 0,9 action nouvelle par OSRA Gecina sous réserve d'ajustements ultérieurs dont, le cas échéant, l'ajustement final). Tous les porteurs d'OSRA Gecina seront traités équitablement <i>pari passu</i> et leurs OSRA Gecina seront remboursées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.</p> <p>Gecina informera les porteurs de la date à laquelle les actions nouvelles seront livrées (la « <b>Date de Remboursement</b> »). Les Intérêts Différés existants mais non exigibles à la Date de Remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts ou depuis la Date d'Emission jusqu'à la première date de Paiement des intérêts, ne seront pas payés et seront de plein droit considérés comme définitivement caducs. Si, à la Date de Remboursement, le Ratio de Remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, est inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le Ratio de Remboursement soit égal à 1.</p> <p>Toutefois, dans ce cas, chaque porteur d'OSRA Gecina pourra notifier Gecina, 20 jours calendaires au moins avant la Date de Remboursement, son choix irrévocable d'opter pour un remboursement en numéraire de tout ou partie des OSRA Gecina qu'il détient. Chaque OSRA Gecina pour laquelle cette option de remboursement sera exercée sera remboursée, à la Date de Remboursement, par le paiement en numéraire d'une somme égale à la Valeur de Remboursement.</p>
<b>Rachats en bourse ou hors bourse</b>	Gecina pourra, à son gré, procéder à tout moment à l'amortissement anticipé de tout ou partie des OSRA Gecina sans limitation de prix ni de quantité, soit par rachat en bourse ou hors bourse, soit par offres de rachat ou d'échange.
<b>Exigibilité anticipée</b>	Dans l'hypothèse où Gecina ferait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire en application des dispositions du Titre IV du Livre VI du Code de commerce, le Représentant de la Masse (tel que défini ci-après) pourra, sur décision de l'assemblée des titulaires d'OSRA Gecina, rendre exigible la totalité des OSRA Gecina à un prix égal au pair, majoré, lorsque cela sera possible, du montant en espèces correspondant aux intérêts courus.
<b>Maintien des droits des titulaires d'OSRA Gecina</b>	<p>Conformément aux dispositions de l'article L. 228-99 du Code de commerce, il sera procédé aux ajustements prévus par la loi en cas de réalisation des opérations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ;</li> <li>2. attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;</li> <li>3. incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes par majoration de la valeur nominale des actions ;</li> <li>4. distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature ;</li> <li>5. attribution gratuite aux actionnaires de Gecina de tout titre financier autre que des actions Gecina ;</li> <li>6. absorption, fusion, scission ;</li> <li>7. rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;</li> <li>8. amortissement ou remboursement du capital ; et</li> <li>9. modification de la répartition de ses bénéfices ou création d'actions de préférence.</li> </ol>
<b>Représentant de la masse</b>	<p><b>MASSQUOTE SASU</b>  RCS 529 065 880 Nanterre  7 bis rue de Neuilly  F-92110 Clichy  France</p>
<b>Demande d'admission à la négociation</b>	Les OSRA Gecina feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des OSRA Gecina entre teneurs de

<b>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES OSRA GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE OSRA, DE L'OPM OSRA – BRANCHE ACTIONS ET DE L'OPM OSRA – BRANCHE OSRA</b>	
	compte-conservateurs.

<b>INCIDENCE DE L'OFFRE SUR LA RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET DES DROITS DE VOTE DE GECINA</b>																													
<b>Incidence de l'Offre sur la répartition du capital social et des droits de vote de Gecina</b>	<p>Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote de Gecina au 31 mai 2016, l'incidence de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote dans l'hypothèse où la totalité des Actions FDP visées par l'Offre, y compris les Actions FDP susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP, serait apportée à l'OPE ACTIONS :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Actionnaires</th> <th style="text-align: right;">Actions détenues</th> <th style="text-align: right;">% du capital</th> <th style="text-align: right;">% des droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ivanhoé Cambridge</td> <td style="text-align: right;">14 542 318</td> <td style="text-align: right;">19,0%</td> <td style="text-align: right;">19,1%</td> </tr> <tr> <td>Crédit Agricole Assurances - Predica</td> <td style="text-align: right;">8 258 728</td> <td style="text-align: right;">10,8%</td> <td style="text-align: right;">10,9%</td> </tr> <tr> <td>Norges Bank</td> <td style="text-align: right;">6 139 377</td> <td style="text-align: right;">8,0%</td> <td style="text-align: right;">8,1%</td> </tr> <tr> <td>Public</td> <td style="text-align: right;">47 090 055</td> <td style="text-align: right;">61,4%</td> <td style="text-align: right;">61,9%</td> </tr> <tr> <td>Actions propres</td> <td style="text-align: right;">607 610</td> <td style="text-align: right;">0,8%</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>76 638 088</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100,0%</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100,0%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Actionnaires	Actions détenues	% du capital	% des droits de vote	Ivanhoé Cambridge	14 542 318	19,0%	19,1%	Crédit Agricole Assurances - Predica	8 258 728	10,8%	10,9%	Norges Bank	6 139 377	8,0%	8,1%	Public	47 090 055	61,4%	61,9%	Actions propres	607 610	0,8%	-	<b>Total</b>	<b>76 638 088</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Actionnaires	Actions détenues	% du capital	% des droits de vote																										
Ivanhoé Cambridge	14 542 318	19,0%	19,1%																										
Crédit Agricole Assurances - Predica	8 258 728	10,8%	10,9%																										
Norges Bank	6 139 377	8,0%	8,1%																										
Public	47 090 055	61,4%	61,9%																										
Actions propres	607 610	0,8%	-																										
<b>Total</b>	<b>76 638 088</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>																										

<b>CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE</b>	
[21 juin 2016]	<p>Dépôt auprès de l'AMF du projet de note d'information de l'Initiateur relative à l'Offre.</p> <p>Mise en ligne du projet de note d'information de l'Initiateur sur le site internet de l'AMF et de l'Initiateur.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse précisant les principales caractéristiques de l'Offre et informant de la mise à disposition du projet de note d'information.</p> <p>Mise à disposition du public du projet de note d'information au siège de l'Initiateur et auprès de l'Etablissement Présentateur.</p>
[22 juin 2016]	<p>Publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale des actionnaires de Gecina appelée à statuer notamment sur le projet de délégation de compétence au profit du Conseil d'administration de Gecina, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions Gecina et des OSRA Gecina en rémunération des titres apportés à l'OPE ACTIONS, à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, à l'OPE OSRA et à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.</p>
[29 juin 2016]	<p>Dépôt auprès de l'AMF du projet de note en réponse par la Société.</p> <p>Mise en ligne du projet de note en réponse sur le site internet de l'AMF et de la Société.</p> <p>Diffusion d'un communiqué de presse informant de la mise à disposition du projet de note en réponse.</p> <p>Mise à disposition du projet de note en réponse au siège de la Société.</p>
[1 <sup>er</sup> juillet 2016]	<p>Autorisation de l'opération de rapprochement par l'Autorité de la concurrence au titre du contrôle des concentrations entre entreprises.</p>
[13 juillet] 2016	<p>Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa du projet de note d'information et de la note en réponse.</p>
[13 juillet 2016]	<p>Mise en ligne de la note d'information de l'Initiateur sur le site Internet de l'Initiateur et de l'AMF et mise à disposition du public de la note d'information de l'Initiateur au siège de l'Initiateur et auprès de l'Etablissement Présentateur.</p> <p>Diffusion du communiqué de mise à disposition de la note d'information visée de l'Initiateur.</p>
[13 juillet 2016]	<p>Mise en ligne de la note en réponse sur les sites Internet de la Société et de l'AMF et mise à disposition du public de la note en réponse au siège de la Société.</p> <p>Diffusion du communiqué de mise à disposition de la note d'information en réponse visée de la Société.</p>
[21 juillet 2016]	<p>Mise en ligne du document concernant les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur.</p> <p>Diffusion d'un communiqué par l'Initiateur informant de la mise à disposition de ces informations.</p>
[21 juillet 2016]	<p>Mise en ligne du document concernant les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société.</p> <p>Diffusion d'un communiqué par Foncière de Paris informant de la mise à disposition de ces informations.</p>
[21 juillet 2016]	<p>Publication de l'avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre par l'AMF.</p>
[22 juillet 2016]	<p>Ouverture de l'Offre.</p>
[27 juillet 2016]	<p>Assemblée générale extraordinaire de l'Initiateur devant statuer notamment sur le projet de délégation de compétence au profit du Conseil d'administration de Gecina, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions Gecina et des OSRA Gecina en rémunération des titres apportés à l'OPE ACTIONS, à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.</p>
[25 août 2016]	<p>Clôture de l'Offre.</p>
[7 septembre 2016]	<p>Publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre.</p>
[14 septembre 2016]	<p>Règlement-livraison de l'Offre.</p>
[21 septembre 2016]	<p>Réouverture de l'Offre par l'AMF (en cas de succès de l'Offre initiale).</p>
[4 octobre 2016]	<p>Clôture de l'Offre Réouverte.</p>
[17 octobre 2016]	<p>Publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre Réouverte.</p>
[24 octobre 2016]	<p>Règlement-livraison de l'Offre Réouverte.</p>

**SOMMAIRE DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION**

<b>1.</b>	<b>PRESENTATION DE L'OFFRE .....</b>	<b>15</b>
1.1	Contexte et motifs de l'Offre.....	16
1.1.1	Présentation de Gecina et motifs de l'Offre.....	16
1.1.2	Contexte de l'Offre .....	17
1.1.3	Intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir .....	18
1.2	Avantages de l'Offre pour l'Initiateur, la Société, leurs actionnaires et les porteurs d'OSRA.....	20
1.3	Engagements d'apport à l'Offre.....	21
1.4	Accords susceptibles d'avoir une influence sur l'appréciation ou le résultat de l'Offre <sup>21</sup>	
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE .....</b>	<b>21</b>
2.1	Modalités de l'Offre .....	21
2.2	Termes de l'Offre .....	22
2.2.1	Termes des offres visant les Actions FDP .....	22
2.2.2	Termes des offres visant les OSRA FDP .....	22
2.2.3	Ajustement des termes de l'Offre .....	22
2.2.4	Situation des porteurs d'OSRA FDP .....	24
2.2.5	Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP .....	25
2.2.6	Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP .....	27
2.3	Conditions auxquelles est subordonnée l'Offre.....	27
2.3.1	Seuil de Caducité .....	27
2.3.2	Seuil de Renonciation .....	28
2.3.3	Approbation de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina .....	28
2.3.4	Approbation de l'opération de rapprochement par l'Autorité de la concurrence.....	29
2.4	Procédure d'apport à l'Offre.....	29
2.4.1	Centralisation des ordres.....	30
2.4.2	Publication des résultats de l'Offre et règlement-livraison .....	31
2.4.3	Calendrier indicatif de l'Offre .....	31
2.4.4	Possibilité de renonciation à l'Offre .....	32
2.4.5	Extension de la durée de l'Offre .....	32
2.4.6	Réouverture de l'Offre.....	32
2.4.7	Coûts liés à l'Offre et Financement de l'Offre.....	33
2.4.8	Frais de courtage et rémunération des intermédiaires .....	33
2.5	Restrictions concernant l'Offre à l'étranger.....	33
2.5.1	États-Unis d'Amérique .....	33
2.5.2	Espace Economique Européen.....	34
<b>3.</b>	<b>NOMBRE, PROVENANCE ET CARACTERISTIQUES DES ACTIONS NOUVELLES GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE ACTIONS ET DE L'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.....</b>	<b>34</b>
3.1	Nombre maximum d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.....	34
3.2	Résolution de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina.....	35
3.3	Législation en vertu de laquelle les Actions Nouvelles Gecina seront créées .....	35
3.4	Nature, catégorie, date de jouissance, forme, négociabilité et droits attachés aux Actions Nouvelles Gecina .....	35
3.4.1	Nature, catégorie et date de jouissance des Actions Nouvelles Gecina .....	35
3.4.2	Forme des Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.....	35
3.4.3	Négoiability des Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS – Cotation.....	35

3.4.4	Droits attachés aux Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.....	35
3.4.5	Conséquences de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur .....	36
<b>4.</b>	<b>NOMBRE, PROVENANCE ET CARACTERISTIQUES DES OSRA GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OFFRE.....</b>	<b>37</b>
4.1	Informations sur les OSRA Gecina.....	37
4.1.1	Nature et catégorie des OSRA Gecina.....	37
4.1.2	Droit applicable et tribunaux compétents .....	37
4.1.3	Forme et mode d'inscription en compte des OSRA Gecina .....	37
4.1.4	Devise d'émission des OSRA Gecina.....	37
4.1.5	Rang des OSRA Gecina.....	38
4.1.6	Droits et restrictions attachés aux OSRA Gecina et modalités d'exercice de ces droits .....	38
4.1.7	Rémunération - Intérêt .....	38
4.1.8	Date d'Echéance et modalités d'amortissement des OSRA Gecina .....	39
4.1.9	Représentation des titulaires d'OSRA Gecina .....	42
4.1.10	Résolution de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina.....	43
4.1.11	Date d'émission .....	43
4.1.12	Restrictions à la libre négociabilité des OSRA Gecina.....	43
4.1.13	Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres et de l'agent payeur .....	43
4.1.14	Fiscalité applicable aux revenus et produits des OSRA Gecina .....	43
4.1.15	Fiscalité française .....	43
4.1.16	Retenue à la source du pays de résidence de l'Agent Payeur .....	46
4.1.17	Impôts dans le pays de résidence des non-résidents fiscaux français .....	47
4.1.18	Mise en paiement d'une retenue, d'un prélèvement d'impôt, d'une taxe ou charge.....	47
4.2	Maintien des droits des titulaires d'OSRA Gecina .....	48
4.2.1	Stipulations spécifiques .....	48
4.2.2	Ajustements du Ratio de Remboursement en cas d'opérations financières de Gecina.....	48
4.2.3	Ajustement final du Ratio de Remboursement .....	52
4.2.4	Information des titulaires d'OSRA Gecina en cas d'ajustement.....	52
4.3	Règlement des rompus.....	52
4.4	Modification des termes et conditions des OSRA Gecina .....	52
<b>5.</b>	<b>REGIME FISCAL DE L'OFFRE .....</b>	<b>52</b>
5.1	Régime fiscal de l'OPA ACTIONS visant les Actions FDP .....	53
5.1.1	Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel.....	53
5.1.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	55
5.1.3	Non-résidents .....	55
5.1.4	Autres porteurs d'actions .....	56
5.2	Régime fiscal de l'OPE ACTIONS visant les Actions FDP .....	56
5.2.1	Régime fiscal des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS contre remise d'Actions Nouvelles Gecina.....	56
5.2.2	Régime fiscal des Actions Nouvelles Gecina reçues en échange dans le cadre de l'OPE ACTIONS .....	59
5.3	Régime fiscal de l'OPE OSRA.....	62
5.3.1	Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel.....	62
5.3.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	64
5.3.3	Non-résidents .....	64
5.3.4	Autres porteurs d'actions .....	65
5.4	Régime fiscal de l'OPA OSRA .....	65

5.4.1	Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel.....	65
5.4.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	65
5.4.3	Non-résidents .....	65
5.4.4	Autres porteurs d'obligations.....	65
5.5	Régime fiscal de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS .....	65
5.5.1	Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel.....	65
5.5.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	66
5.5.3	Non-résidents .....	67
5.5.4	Autres porteurs d'OSRA FDP .....	67
5.6	Régime fiscal de l'OPM OSRA – Branche OSRA.....	67
5.6.1	Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel.....	67
5.6.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	67
5.6.3	Non-résidents .....	68
5.6.4	Autres porteurs d'OSRA FDP .....	68
<b>6.</b>	<b>ELEMENTS D'APPRECIATION .....</b>	<b>68</b>
6.1	Éléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les Actions FDP .....	68
6.1.1	Informations préliminaires.....	68
6.1.2	Méthodologie .....	69
6.1.3	Éléments d'appréciation du prix de l'OPA ACTIONS .....	69
6.1.4	Éléments d'appréciation de la parité de l'OPE ACTIONS.....	77
6.1.5	Éléments d'appréciation de la parité de l'OPE OSRA .....	84
6.2	Éléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les OSRA FDP.....	85
6.2.1	Rappel des principales caractéristiques des OSRA FDP .....	85
6.2.2	Informations préliminaires.....	88
6.2.3	Méthodologie .....	88
6.2.4	Éléments d'appréciation de l'OPA OSRA.....	89
6.2.5	Éléments d'appréciation de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.....	90
6.2.6	Éléments d'appréciation de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA .....	90
<b>7.</b>	<b>AVIS DES ORGANES SOCIAUX DE L'INITIATEUR.....</b>	<b>91</b>
<b>8.</b>	<b>PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION .....</b>	<b>92</b>
8.1	Pour la présentation de l'Offre.....	92
8.2	Pour l'Initiateur .....	92

## 1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 231-13 et 232-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, Gecina, société anonyme à Conseil d'administration au capital de 474 465 877,50 euros, dont le siège social est situé 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 592 014 476, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR0010040865 (l'« **Initiateur** » ou « **Gecina** »), propose de manière irrévocable aux actionnaires et aux porteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions de Foncière de Paris, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 154.426.125 euros, dont le siège social est situé 43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 331 250 472 (« **Foncière de Paris** », « **FDP** » ou la « **Société** ») d'acquérir et/ou d'échanger leurs actions Foncière de Paris et/ou leurs obligations subordonnées remboursables en actions Foncière de Paris dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »).

L'Offre porte sur :

- la totalité des actions Foncière de Paris admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000034431 (les « **Actions FDP** »), soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information :
  - (iii) un nombre total de 10.295.075 Actions FDP d'ores et déjà émises, en ce compris les 27.872 Actions Gratuites Acquises (tel que ce terme est défini à la section 2.2.5 « *Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* » ci-dessous) ; et
  - (iv) les Actions FDP qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant, tel que ce terme est défini à la section 2.4.6 « *Réouverture de l'Offre* ») au titre du remboursement des obligations subordonnées remboursables en actions de la Société (soit un nombre maximal de 852.817 Actions FDP à la date de publication du Document de Référence 2015 de la Société) ; et
- la totalité des obligations subordonnées remboursables en actions Foncière de Paris en circulation (les « **OSRA FDP** »<sup>2</sup>), soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 663.302 OSRA FDP à la date de publication du Document de Référence 2015 de la Société ;

les Actions FDP et les OSRA FDP étant ci-après désignées ensemble les « **Titres FDP** ». A la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, aucun Titre FDP.

L'Offre ne vise pas, sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire), les Actions Gratuites Non Acquises (tel que ce terme est défini à la section 2.2.5 « *Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* ») correspondant à des actions gratuites encore en période d'acquisition à la date de clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant).

Sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire), les Actions Gratuites Acquises ne pourront pas être apportées à l'OPA ACTIONS et à l'OPE OSRA (tels que ces termes sont définis ci-dessous) en raison de restrictions légales. Les Actions Gratuites FDP (tel que ce terme est défini à la section 2.2.5 « *Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* ») pourront être échangées dans le cadre de l'OPE ACTIONS (tel que ce terme est défini ci-dessous), auquel cas la période de conservation restante s'appliquera aux Actions Nouvelles Gecina remises en échange.

Il sera proposé aux attributaires d'Actions Gratuites Non Acquises, ainsi qu'aux titulaires d'Actions Gratuites Acquises qui n'apporteraient pas leurs Actions Gratuites FDP à l'Offre de bénéficiaire, sous certaines conditions, d'un mécanisme de liquidité (voir section 2.2.6 « *Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* »).

Les principales caractéristiques des OSRA FDP et des Actions Gratuites FDP sont décrites respectivement aux sections 2.2.4 « *Situation des porteurs d'OSRA FDP* » et 2.2.5 « *Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* » du présent projet de note d'information.

---

<sup>2</sup> Les modalités des OSRA FDP (qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé) ont fait l'objet d'une note d'opération faisant partie du prospectus visé par l'AMF le 17 décembre 2010 sous le numéro 10-445, telle que modifiée par le Document E enregistré auprès de l'AMF le 23 octobre 2013 sous le numéro E 13-0047 (la « **Note d'Opération FDP** »).

L'Offre est composée :

- d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les Actions FDP, composée :
  - (iv) d'une offre publique d'achat aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront céder leurs Actions FDP au prix unitaire de 150 euros par Action FDP (coupon 2015 détaché) (l'« **OPA ACTIONS** ») ; et
  - (v) d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront échanger 5 Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre 6 Actions Nouvelles Gecina (tel que ce terme est défini à la section 2.3.3 « *Approbation de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina* ») (coupon 2015 détaché) (l'« **OPE ACTIONS** ») ; et
  - (vi) d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront échanger 20 Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre 23 obligations subordonnées remboursables en actions à émettre par Gecina (les « **OSRA GECINA** ») (l'« **OPE OSRA** ») ;

les actionnaires de la Société peuvent apporter leurs Actions FDP soit à l'OPA ACTIONS, soit à l'OPE ACTIONS, soit à l'OPE OSRA, soit en combinant l'OPA ACTIONS, l'OPE ACTIONS et l'OPE OSRA ;

- d'une offre publique alternative visant les OSRA FDP, composée :
  - (iv) d'une offre publique d'achat aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront céder leurs OSRA FDP au prix unitaire de 206,82 euros par OSRA FDP (coupon 2015 attaché) (l'« **OPA OSRA** ») ; et
  - (v) d'une offre publique mixte aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 35 OSRA FDP (coupon 2015 attaché) contre 54 Actions Nouvelles Gecina (coupon 2015 détaché) et une somme en numéraire de 488,65 euros (l'« **OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS** ») ; et
  - (vi) d'une offre publique mixte aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 140 OSRA FDP (coupon 2015 attaché) contre 207 OSRA GECINA et une somme en numéraire de 1 954,60 euros (l'« **OPM OSRA - BRANCHE OSRA** ») ;

les porteurs d'OSRA FDP peuvent apporter leurs OSRA FDP soit à l'OPA OSRA, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA, soit en combinant l'OPA OSRA, l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.

Les parités et rémunérations offertes prennent en compte et pour hypothèses (i) la mise en paiement du Dividende FDP 2015 effectuée le 20 mai 2016 et (ii) le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 qui sera versé le 6 juillet 2016.

Goldman Sachs International, en tant qu'établissement présentateur de l'Offre, garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre sera réalisée selon la procédure normale conformément aux dispositions des articles 232-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

L'Offre est soumise aux conditions décrites à la section 2.3 « *Conditions auxquelles est subordonnée l'Offre* » du présent projet de note d'information.

## 1.1 Contexte et motifs de l'Offre

### 1.1.1 Présentation de Gecina et motifs de l'Offre

Gecina est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 12,9 milliards d'euros au 31 décembre 2015. Gecina oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Son patrimoine de bureaux de 8,9 milliards d'euros est situé à 98 % en Ile-de-France, principalement à Paris et dans l'Ouest parisien (Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, La Défense...).

Gecina est cotée sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Au 17 mai 2016, sa capitalisation boursière s'élève à 8,2 milliards d'euros avec un flottant de 53 % qui permet au titre Gecina de bénéficier d'une importante liquidité, avec environ 9 millions d'euros de titres échangés quotidiennement sur Euronext Paris au cours des trois derniers mois.

Gecina a pour objectif stratégique de consolider son *leadership* sur l'immobilier de bureau à Paris, premier marché de bureaux d'Europe continentale, convaincue de la solidité des perspectives économiques de la région parisienne, mais également du potentiel de développement à moyen et long terme découlant notamment du projet du « Grand Paris ». Gecina a ainsi articulé sa stratégie, depuis début 2015, autour de quatre grands axes :

1. saisir des opportunités d'investissements, créatrices de valeur ;
2. poursuivre la création de valeur organique au sein de son portefeuille ;
3. céder des actifs non-stratégiques et/ou matures dans un contexte de marché porteur ;
4. développer une gamme de services différenciants sur ses immeubles répondant aux nouveaux besoins des locataires et conformes aux exigences environnementales.

Gecina a réalisé une année 2015 particulièrement dynamique dans la mise en œuvre de cette stratégie en réalisant ou en sécurisant environ 1,9 milliard d'euros d'investissements et 1,9 milliard d'euros de cessions (en incluant la cession du portefeuille santé du Groupe dont la vente devrait être finalisée début juillet 2016 et dont une partie des produits sera affectée au financement de l'Offre). Gecina a ainsi significativement renforcé son *leadership* sur le bureau à Paris, augmentant le poids de son portefeuille de bureau à près de 77 % de son patrimoine immobilier total contre 63 % fin 2014 et se positionnant comme un acteur majeur aux côtés des élus et des autorités publiques dans la co-construction de la ville.

Foncière de Paris est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) spécialisée dans l'acquisition et la location de bureaux à Paris et dans l'Ouest parisien. Foncière de Paris détient et gère un patrimoine immobilier de 2,6 milliards d'euros (hors activité de crédit-bail), majoritairement composé de bureaux, situé principalement à Paris et dans le Croissant Ouest. Le rapprochement avec Foncière de Paris s'inscrit donc parfaitement dans la stratégie de Gecina en permettant :

- une étape importante dans l'évolution du portefeuille d'actifs détenus, en ligne avec l'objectif de repositionnement de Gecina, peu de temps après la cession de son portefeuille d'établissements de santé ;
- une opération parfaitement en adéquation avec les critères d'investissements de Gecina tant en termes de typologie et de localisation du patrimoine que de conditions financières ; ainsi l'offre de Gecina valorise implicitement le portefeuille de bureau de Foncière de Paris à environ 7.200 €/m<sup>2</sup>, soit un rendement estimé à environ 5 %<sup>3</sup> ;
- la consolidation de sa position de *leader* de l'immobilier de bureau *prime* à Paris, avec un portefeuille de bureaux valorisé à plus de 11 milliards d'euros et principalement situé à Paris et en région parisienne ;
- l'accueil d'une équipe de qualité, au savoir-faire reconnu et complémentaire à celui de ses propres équipes ;
- la consolidation de sa structure financière, dans des proportions qui dépendront des choix des modalités d'apport à l'Offre retenues par les actionnaires de Foncière de Paris et qui lui permettra de bénéficier des conditions de financement actuelles particulièrement attractives.

Ce rapprochement avec Foncière de Paris constitue donc une nouvelle étape dans le développement de Gecina en renforçant son positionnement de spécialiste du bureau parisien, à la pointe de l'innovation en termes d'espaces de travail urbain, d'efficacité énergétique et de verdissement de ses bâtiments, ainsi que de bien-être de ses occupants, tout en s'inscrivant en parfaite adéquation avec sa stratégie de création de valeur et en maintenant un niveau d'endettement en ligne avec son objectif d'un ratio *loan-to-value* de 40 % maximum.

Les actionnaires de Gecina bénéficieront du fort potentiel de création de valeur de l'opération, tant d'un point de vue immobilier, opérationnel que financier, sur la base d'une forte relation attendue du Résultat Net Récurrent par action de Gecina dès l'acquisition.

### 1.1.2 Contexte de l'Offre

L'Offre constitue une offre concurrente à l'offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions de la Société et à l'offre publique alternative mixte et d'achat visant les obligations subordonnées remboursables en actions de la Société, initiée par la société Eurosic, société anonyme dont le siège social est situé 28, rue Dumont d'Urville, 75116 Paris, immatriculée au Registre du

<sup>3</sup> Dans le cas d'un apport des actionnaires de Foncière de Paris à l'offre de Gecina à 50 % à l'OPA ACTIONS et à 50 % à l'OPE ACTIONS.

Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871 (« **Eurosic** »), déposée le 11 mars 2016 auprès de l'AMF (avis AMF n° 216C0656) et déclarée conforme par l'AMF le 27 avril 2016 (avis AMF n° 216C0979) (l'« **Offre Eurosic** »).

La Société et l'Initiateur ont eu des échanges limités en vue d'étudier un éventuel rapprochement entre eux, qui ont débuté le 22 février 2016 et ont cessé le 4 mars 2016, soit concomitamment à l'annonce par Eurosic de son intention de déposer une offre publique sur les titres de la Société (avis AMF n° 216C0618). Dans le cadre de ces échanges, Gecina a eu accès à certaines informations limitées concernant FDP. Gecina estime qu'en dehors des informations qui ont d'ores et déjà été rendues publiques, elle n'a pas, dans ce cadre ou dans le cadre de la préparation de l'Offre, eu connaissance d'informations précises qui (i) concernent directement ou indirectement Foncière de Paris et qui (ii) si elles étaient rendues publiques, seraient susceptibles d'avoir une influence sensible sur le cours de l'Action FDP.

A la suite du dépôt par Gecina auprès de l'AMF, le 19 mai 2016, d'un projet d'offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions de la Société et d'offre publique alternative mixte et d'achat visant les obligations subordonnées remboursables en actions de la Société (avis AMF n° 216C1164) (le « **Projet de Note d'Information Initial** »), Gecina a, comme annoncé dans son communiqué de presse en date du 14 juin 2016, décidé d'améliorer les termes de son offre publique en y intégrant l'OPE OSRA et l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA. Dans ces conditions, Gecina a déposé auprès de l'AMF le 21 juin 2016 le présent projet de Note d'information, qui vient se substituer au Projet de Note d'Information Initial, et qui, à l'exception de l'ajout de l'OPE OSRA, de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA et de leurs termes et conditions respectifs, n'emporte pas modification des autres termes et conditions de l'Offre Gecina.

### 1.1.3 Intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir

#### 1.1.3.1 Stratégie et politique industrielle et financière – Synergies

Le projet de rapprochement avec Foncière de Paris permettra la consolidation de la position de *leader* de Gecina dans l'immobilier de bureau *prime* à Paris, premier marché d'Europe continentale, avec un portefeuille de bureaux valorisé à environ 11 milliards d'euros et principalement situé à Paris et en région parisienne.

Le patrimoine immobilier de Foncière de Paris présente une forte complémentarité géographique avec les actifs actuels de Gecina, ainsi que des caractéristiques en ligne avec les dernières acquisitions réalisées par Gecina, permettant ainsi une accélération du repositionnement de Gecina autour d'une stratégie claire visant une exposition bureau à hauteur de 80 % du patrimoine.

Par ailleurs, la combinaison des compétences des deux équipes viendra amplifier la dynamique de création de valeur, notamment autour des développements immobiliers. Les projets de redéveloppement de Foncière de Paris, notamment ceux des actifs Penthemont et Montmorency, viendront compléter les opérations de développement en cours de réalisation par Gecina dont notamment les opérations 55 Amsterdam et Tour Van Gogh à Paris.

Le projet de rapprochement présente également un potentiel de synergies estimé à environ 15 millions d'euros minimum par an, principalement grâce à des économies d'échelle, l'optimisation des plateformes et la mutualisation des services de gestion des actifs ainsi qu'à des économies sur les coûts de financement.

#### 1.1.3.2 Composition des organes sociaux et de la direction après l'Offre

Sous réserve de la suite positive de l'Offre, l'Initiateur entend demander à l'assemblée générale des actionnaires de la Société la modification de la gouvernance et des organes sociaux de cette dernière pour refléter le nouvel actionnariat et y intégrer des représentants issus de Gecina, ainsi que le renouvellement ou la nomination d'un nombre de membres indépendants du Conseil de surveillance conforme aux recommandations du Code Middlenext et ce, tant que les actions de la Société demeureront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

#### 1.1.3.3 Orientations en matière d'emploi

L'Offre s'inscrit dans la droite ligne de la politique active de développement de Gecina. Ainsi, compte tenu notamment de la dynamique de croissance de Gecina, du savoir-faire reconnu des équipes Foncière de Paris et de leur complémentarité avec celles

de Gecina, cette dernière n'anticipe aucune difficulté particulière pour l'intégration de l'ensemble des équipes de la Société.

Par conséquent, l'Offre n'aura pas, en elle-même, d'impact sur l'emploi au sein de la Société et de ses filiales.

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

La politique de distribution de dividendes mise en place aura pour objet de respecter les obligations de distribution liées au régime applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), pour lequel la Société a opté.

#### 1.1.3.5 **Perspectives de fusion**

L'Initiateur se réserve la possibilité d'étudier une éventuelle fusion de la Société mais aucune étude de faisabilité s'y rapportant n'a été entreprise à ce jour.

#### 1.1.3.6 **Intention concernant le maintien de la cotation de la Société à l'issue de l'Offre**

##### (1) **Retrait obligatoire**

En application des dispositions des articles 232-4 et 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF, l'Initiateur se réserve la possibilité de demander à l'AMF, dans un délai de dix (10) jours de négociation à compter de la publication de l'avis de résultat de l'Offre, ou le cas échéant, dans un délai de trois (3) mois à compter de la clôture de l'Offre Réouverte, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les Actions FDP, si les Actions FDP non apportées à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) et qui ne sont pas détenues directement ou de concert par l'Initiateur, ne représentent pas plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société. Dans un tel cas, le retrait obligatoire porterait sur les Actions FDP autres que celles détenues directement ou de concert par l'Initiateur et le cas échéant par la Société, si les actions autodétenues n'avaient pas été apportées à la présente Offre. Il serait effectué moyennant l'indemnisation des actionnaires concernés au prix de l'OPA ACTIONS (tel qu'éventuellement ajusté conformément à la section 2.2.3 « *Ajustement des termes de l'Offre* »).

L'Initiateur se réserve également la possibilité de demander à l'AMF, dans un délai de dix (10) jours de négociation à compter de la publication du résultat de l'Offre, ou le cas échéant, dans un délai de trois (3) mois à compter de la clôture de l'Offre Réouverte, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les OSRA FDP non apportées à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) et qui ne seraient pas détenues, directement ou de concert, par l'Initiateur, si les Actions FDP non apportées à l'Offre et non détenues, directement ou de concert, par l'Initiateur, et les actions susceptibles d'être émises au titre du remboursement en Actions FDP des OSRA FDP non apportées à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) et qui dans chaque cas ne sont pas détenues directement ou de concert par l'Initiateur, ne représentent pas plus de 5 % de la somme des actions existantes de la Société et des actions nouvelles susceptibles d'être créées du fait du remboursement en Actions FDP des OSRA FDP. Dans un tel cas, le retrait obligatoire serait effectué moyennant l'indemnisation des porteurs d'OSRA FDP concernés au prix de l'OPA OSRA (tel qu'éventuellement ajusté conformément à la section 2.2.3 « *Ajustement des termes de l'Offre* »).

L'Initiateur se réserve également la faculté, dans l'hypothèse où il viendrait à détenir ultérieurement, directement ou indirectement, au moins 95 % des droits de vote de la Société, et où un retrait obligatoire n'aurait pas été mis en œuvre dans les conditions visées ci-dessus, de déposer auprès de l'AMF un projet d'offre publique de retrait conformément aux articles 236-1 et suivants du Règlement général de l'AMF suivie, (i) en cas de détention d'au moins 95 % du capital et des droits de vote de la Société, d'une procédure de retrait obligatoire visant les actions qu'il ne détiendrait pas directement ou de concert à cette date, dans les conditions de l'article 237-1 et suivants du Règlement général de l'AMF et (ii) d'un retrait obligatoire portant sur les OSRA FDP, si les Actions FDP non apportées à l'offre publique de retrait et non détenues directement ou de concert par l'Initiateur à cette date, et les actions susceptibles d'être émises au titre du

remboursement en Actions FDP des OSRA FDP non apportées à l'offre publique de retrait, et qui dans chaque cas ne sont pas détenues directement ou de concert par l'Initiateur à cette date, ne représentent pas plus de 5 % de la somme des Actions FDP existantes et des actions nouvelles susceptibles d'être créées du fait du remboursement en Actions FDP des OSRA FDP. Dans ce cas, le projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sera soumis au contrôle de l'AMF, qui se prononcera sur la conformité de celui-ci.

(2) **Radiation d'Euronext Paris**

Dans l'hypothèse où il ne mettrait pas en œuvre une procédure de retrait obligatoire, l'Initiateur se réserve la possibilité de demander à Euronext Paris la radiation des Actions FDP du marché réglementé d'Euronext Paris. Il est rappelé qu'Euronext Paris ne pourra accepter cette demande que si la liquidité des Actions FDP concernées est fortement réduite à l'issue de l'Offre, de telle sorte que cette radiation soit dans l'intérêt du marché et sous réserve des règles de marché d'Euronext Paris.

1.2 **Avantages de l'Offre pour l'Initiateur, la Société, leurs actionnaires et les porteurs d'OSRA**

L'Offre est composée d'une offre publique alternative d'achat et d'échange en Actions Nouvelles Gecina ou en OSRA Gecina visant les Actions FDP et d'une offre publique alternative d'achat et mixte rémunérée pour partie en Actions Nouvelles Gecina ou pour partie en OSRA Gecina visant les OSRA FDP.

Les actionnaires de la Société peuvent apporter leurs Actions FDP soit à l'OPA ACTIONS, soit à l'OPE ACTIONS, soit à l'OPE OSRA, soit en combinant l'OPA ACTIONS, l'OPE ACTIONS et l'OPE OSRA.

Les porteurs d'OSRA FDP peuvent apporter leurs OSRA FDP soit à l'OPA OSRA, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA, soit en combinant l'OPA OSRA, l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.

L'OPA ACTIONS et l'OPA OSRA confèrent aux détenteurs d'Actions FDP et d'OSRA FDP l'opportunité d'obtenir une liquidité immédiate à un prix très attractif. Ainsi, l'OPA ACTIONS et l'OPA OSRA externalisent respectivement une prime de 10,7 % et 9,9 % sur la base du cours de clôture de l'Action FDP (coupon 2015 détaché) au 17 mai 2016, avant dernier jour de négociation précédant le dépôt du Projet de Note d'Information Initiale. Sur la base du cours de clôture de l'Action FDP (coupon 2015 détaché) en date du 4 mars 2016, dernier jour de négociation précédant l'annonce de l'Offre Eurosic, l'OPA ACTIONS et l'OPA OSRA externalisaient respectivement une prime de 37,4 % et 34,0 %.

L'OPE ACTIONS et l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS permettent aux investisseurs qui le souhaiteraient de devenir actionnaires d'un acteur immobilier de premier plan en Europe exploitant un patrimoine combiné de près de 14 milliards d'euros et de bénéficier du potentiel de création de valeur de ce patrimoine majoritairement situé dans les zones les plus attractives de Paris et de sa première couronne (Quartier Central des Affaires centré sur les 1er, 2ème, 8ème, 9ème et 17ème arrondissements, 6ème et 7ème arrondissements, Boulogne – Neuilly – Levallois, ...). De plus, le titre Gecina bénéficie d'une importante liquidité, avec environ 9 millions d'euros de titres échangés quotidiennement sur Euronext Paris au cours des trois derniers mois. Le titre Gecina bénéficie d'une grande visibilité sur les marchés de capitaux et est inclus dans de nombreux indices boursiers de référence et en particulier les indices SBF 120, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders, Euronext 100 et Vigeo. L'OPE ACTIONS et l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS externalisent une prime respectivement de 39,6 % et 36,0 % sur la base des cours de clôture de l'Action FDP (coupon 2015 détaché) au 4 mars 2016 (dernier jour de négociation précédant l'annonce de l'Offre Eurosic) et de l'action Gecina (coupon 2015 détaché) au 17 mai 2016 (avant dernier jour de négociation précédant le dépôt du Projet de Note d'Information Initiale).

L'OPE OSRA et l'OPM OSRA – BRANCHE OSRA permettent aux investisseurs qui le souhaiteraient de bénéficier d'un rendement attractif et sécurisé de 5,5% pendant 7 ans, avec l'opportunité de devenir à terme actionnaires de Gecina. L'OPE OSRA et l'OPM OSRA – BRANCHE OSRA externalisent une prime respectivement de 33,8 % et 30,7 % sur la base des cours de clôture de l'Action FDP (coupon 2015 détaché) au 4 mars 2016 (dernier jour de négociation précédant l'annonce de l'Offre Eurosic) et de l'action Gecina (coupon 2015 détaché) au 17 mai 2016 (avant dernier jour de négociation précédant le dépôt du Projet de Note d'Information Initiale).

Par ailleurs, l'OPA ACTIONS et l'OPA OSRA initiées par Gecina offrent une prime respectivement de 10,3 % par Action FDP et de 9,5 % par OSRA FDP par rapport aux termes de l'offre publique d'achat initiée par Eurosic visant les actions et les obligations subordonnées remboursables en actions de la Société.

L'OPE ACTIONS et l'OPE OSRA font apparaître une prime respectivement de 7,9 % et 3,4 % par Action FDP par rapport aux valorisations induites par les termes de l'offre publique d'échange initiée par Eurosic visant les actions de la Société sur la base des cours à la clôture au 17 mai 2016.

L'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et l'OPM OSRA – BRANCHE OSRA font apparaître une prime respectivement de 7,4 % et 3,2 % par OSRA FDP par rapport aux valorisations induites par les termes de l'offre publique d'échange initiée par Eurosic visant les obligations subordonnées remboursables en actions de la Société sur la base des cours à la clôture au 17 mai 2016.

Enfin, compte tenu des parités d'échange respectives, l'OPE OSRA offre une rémunération annuelle sécurisée supérieure de 8% à celle offerte par l'offre publique d'échange Branche OSRA d'Eurosic.<sup>4</sup>

### 1.3 Engagements d'apport à l'Offre

A la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur n'a conclu ni ne bénéficie d'aucun engagement d'apport à l'Offre.

### 1.4 Accords susceptibles d'avoir une influence sur l'appréciation ou le résultat de l'Offre

L'Initiateur n'est partie à aucun accord pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre et de son issue. Conformément à ce qui est décrit à la section 2.2.6 « *Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* », l'Initiateur envisage de conclure des accords de liquidité avec les bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP qui le souhaiteraient.

## 2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

### 2.1 Modalités de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, Goldman Sachs International, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le 21 juin 2016 le projet d'Offre auprès de l'AMF.

Goldman Sachs International, agissant en qualité d'établissement présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur.

Cette Offre sera réalisée selon la procédure normale régie par les dispositions des articles 232-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

L'Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.

Un avis de dépôt sera publié par l'AMF sur son site internet. Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du Règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du présent projet de note d'information sera diffusé le 21 juin 2016. Le présent projet de note d'information est également disponible sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de l'Initiateur ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

L'AMF publiera sur son site internet une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Cette déclaration de conformité emportera visa de la note d'information.

La note d'information ainsi visée par l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront, conformément à l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, tenues gratuitement à la disposition du public auprès de l'Initiateur et de Goldman Sachs International au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ces documents seront également disponibles sur les sites internet de l'Initiateur et de l'AMF.

---

<sup>4</sup> Chaque action Foncière de Paris apportée à l'OPE OSRA donne le droit à un coupon annuel de 7,4€ (correspondant à un intérêt annuel de 5,50% par OSRA Gecina, sur la base de la valeur nominale des OSRA Gecina de 117,66€ et d'une parité de 23 OSRA Gecina pour 20 actions Foncière de Paris) contre 6,9€ dans le cas de l'offre publique d'échange en OSRA Eurosic (correspondant à un intérêt annuel de 5,50% par OSRA Eurosic, sur la base d'une valeur nominale des OSRA Eurosic de 36,65€ et d'une parité de 24 OSRA Eurosic nouvelles pour 7 actions Foncière de Paris).

Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du Règlement général de l'AMF, un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera diffusé en application des dispositions de l'article 221-4 IV du Règlement général de l'AMF.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier ainsi qu'un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

## **2.2 Termes de l'Offre**

### **2.2.1 Termes des offres visant les Actions FDP**

Gecina offre irrévocablement aux actionnaires de Foncière de Paris :

- dans le cadre d'une OPA ACTIONS : d'acquérir leurs Actions FDP (coupon 2015 détaché) au prix de 150 euros par Action FDP (coupon 2015 détaché) apportée ; et
- dans le cadre d'une OPE ACTIONS : d'échanger leurs Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre des Actions Nouvelles Gecina selon une parité de : 6 Actions Nouvelles Gecina (coupon 2015 détaché) à émettre pour 5 Actions FDP (coupon 2015 détaché) apportées ; et
- dans le cadre d'une OPE OSRA : d'échanger leurs Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre des OSRA Gecina selon une parité de 23 OSRA Gecina à émettre pour 20 Actions FDP (coupon 2015 détaché) apportées.

Les parités et rémunérations offertes prennent en compte et pour hypothèses : (i) la mise en paiement du Dividende FDP 2015 effectuée le 20 mai 2016 et (ii) le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 qui sera versé le 6 juillet 2016.

Les actionnaires de la Société peuvent apporter leurs Actions FDP soit à l'OPA ACTIONS, soit à l'OPE ACTIONS, soit à l'OPE OSRA, soit en combinant l'OPA ACTIONS, l'OPE ACTIONS et l'OPE OSRA.

### **2.2.2 Termes des offres visant les OSRA FDP**

Gecina offre irrévocablement aux porteurs d'OSRA FDP :

- dans le cadre d'une OPA OSRA aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront céder leurs OSRA FDP au prix unitaire de 206,82 euros par OSRA FDP (coupon 2015 attaché) ;
- dans le cadre d'une OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 35 OSRA FDP coupon 2015 attaché contre 54 Actions Nouvelles Gecina (coupon 2015 détaché) et une somme en numéraire de 488,65 euros ;
- dans le cadre d'une OPM OSRA - BRANCHE OSRA aux termes de laquelle les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 140 OSRA FDP (coupon 2015 attaché) contre 207 OSRA GECINA et une somme en numéraire de 1 954,60 euros.

Les parités et rémunérations offertes prennent en compte et pour hypothèses : (i) la mise en paiement du Dividende FDP 2015 effectuée le 20 mai 2016 et (ii) le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 qui sera versé le 6 juillet 2016.

Les porteurs d'OSRA FDP peuvent apporter leurs OSRA FDP soit à l'OPA OSRA, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, soit à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA, soit en combinant l'OPA OSRA, l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.

### **2.2.3 Ajustement des termes de l'Offre**

#### **2.2.3.1 Ajustement des termes de l'OPA ACTIONS, de l'OPE ACTIONS et de l'OPE OSRA**

La rémunération des Actions FDP dans le cadre de l'OPA ACTIONS ainsi que la rémunération des Actions FDP dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPE OSRA ont été déterminées en prenant pour hypothèses que :

- les Actions FDP apportées à l'Offre seraient apportées Dividende FDP 2015 détaché (ce dernier ayant été mis en paiement le 20 mai 2016) ;
- le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 qui sera versé aux actionnaires de Gecina au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 interviendrait le 6 juillet 2016, soit avant le règlement-livraison de l'Offre ;

- les Actions Nouvelles Gecina émises en rémunération des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS seront émises Solde du Dividende Gecina 2015 détaché.

Dans l'hypothèse où, avant la date de règlement-livraison de l'Offre, (i) Gecina ne procéderait pas à la distribution du Solde du Dividende Gecina 2015, ou (ii) le montant du Solde du Dividende Gecina 2015 ne serait pas égal au montant annoncé par Gecina, ou (iii) Foncière de Paris et/ou Gecina procéderai(en)t à une Distribution (tel que ce terme est défini ci-après) sous quelque forme que ce soit, qui serait versée aux actionnaires avant le règlement-livraison de l'Offre, la rémunération offerte dans le cadre de l'OPA ACTIONS, de l'OPE ACTIONS et de l'OPE OSRA serait ajustée afin d'en tenir compte.

En conséquence, et à titre d'exemple, dans l'hypothèse où Foncière de Paris procéderait, avant la date de règlement-livraison, à une Distribution (autre que le Dividende FDP 2015), la rémunération offerte aux actionnaires qui apporteraient leurs Actions FDP à l'OPA ACTIONS serait réduite à concurrence du montant perçu par chaque actionnaire au titre de la Distribution.

Tout ajustement des termes de l'OPA ACTIONS, de l'OPE ACTIONS et de l'OPE OSRA fera l'objet d'un communiqué de presse.

Pour les besoins de la présente section 2.2.3.1 « *Ajustement des termes de l'OPA ACTIONS, de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA* » et de la section 2.2.3.2 « *Ajustement des termes de l'OPA OSRA, de l'OPM OSRA – BRANCHE ACTIONS et de l'OPM OSRA – BRANCHE OSRA* », une « **Distribution** » signifie le montant par Action FDP ou par action Gecina de toute distribution d'un dividende, d'un acompte sur dividendes, de réserves ou de primes, par Foncière de Paris ou par Gecina, selon le cas, ou de tout amortissement ou toute réduction par Foncière de Paris ou Gecina de leur capital, décidé après le 21 juin 2016, et dont le bénéficiaire requiert d'être actionnaire à une date antérieure à la date de règlement-livraison de l'Offre, à l'exclusion du Solde du Dividende Gecina 2015.

#### 2.2.3.2 **Ajustement des termes de l'OPA OSRA, de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et de l'OPM OSRA – BRANCHE OSRA**

La rémunération des OSRA FDP dans le cadre de l'OPA OSRA, de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA a été déterminée en prenant pour hypothèses que :

- les OSRA FDP apportées à l'Offre seraient apportées coupon attaché ;
- le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 qui sera versé aux actionnaires de Gecina au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 interviendrait le 6 juillet 2016, soit avant le règlement-livraison de l'Offre ;
- les Actions Nouvelles Gecina émises en rémunération des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS seront émises Solde du Dividende Gecina 2015 détaché.

Dans l'hypothèse où, avant la date de règlement-livraison de l'Offre, (i) Gecina ne procéderait pas à la distribution du Solde du Dividende Gecina 2015, ou (ii) le montant du Solde du Dividende Gecina 2015 ne serait pas égal au montant annoncé par Gecina, ou (iii) Foncière de Paris et/ou Gecina procéderai(en)t à une Distribution sous quelque forme que ce soit, qui serait versée aux actionnaires avant le règlement-livraison de l'Offre, la rémunération offerte dans le cadre de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA ou à l'OPA OSRA serait ajustée afin d'en tenir compte.

En conséquence, et à titre d'exemple dans l'hypothèse où Foncière de Paris procéderait, avant la date de règlement-livraison, à une Distribution au profit de ses actionnaires, la rémunération offerte aux porteurs d'OSRA FDP qui apporteraient leurs OSRA FDP à l'OPA OSRA serait augmentée à concurrence du montant perçu par chaque actionnaire au titre de la Distribution.

Tout ajustement des termes de l'OPA OSRA, de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA fera l'objet d'un communiqué de presse.

#### 2.2.3.3 **Nombre et nature des titres visés par l'Offre**

A la date du présent projet de note d'information, l'Initiateur ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, aucun Titre FDP.

En conséquence l'Offre porte sur :

- la totalité des Actions FDP, à savoir, à la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information :
  - (i) les Actions FDP d'ores et déjà émises, soit un nombre total de 10 295 075 Actions FDP, en ce compris les 27 872 Actions Gratuites Acquisées (tel que ce terme est défini à la section 2.2.5 « *Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* ») ; et
  - (ii) les Actions FDP qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant) au titre du remboursement en Actions FDP des OSRA FDP (soit un nombre maximal de 852 817 Actions FDP à la date de publication du Document de Référence 2015 de la Société) ;
- la totalité des OSRA FDP, non détenues par l'Initiateur à la date de dépôt de l'Offre soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 663 302 OSRA FDP à la date de publication du Document de Référence 2015 de la Société.

L'Offre ne vise pas, sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire), les Actions Gratuites Non Acquisées correspondant à des actions gratuites encore en période d'acquisition à la date de clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant).

Il sera proposé aux attributaires d'Actions Gratuites Non Acquisées ainsi qu'aux titulaires d'Actions Gratuites Acquisées qui n'apporteraient pas leurs Titres à l'Offre de bénéficier, sous certaines conditions, d'un mécanisme de liquidité (voir section 2.2.6 « *Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* »).

#### 2.2.4 Situation des porteurs d'OSRA FDP

A la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information, le nombre d'OSRA FDP en circulation s'élève à 663 302.

Les OSRA FDP, d'une valeur nominale de 110 euros, portent intérêt au plus élevé des montants suivants :

- 2,00 % de sa valeur nominale ; ou
- le montant du « Dividende Pro Forma » par action, arrêté par le Conseil d'administration de la Société au titre de l'exercice clos, ou, l'assemblée générale des actionnaires de la Société, s'il est modifié par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, multiplié par la parité de remboursement des OSRA FDP. Le « Dividende Pro Forma » est défini comme étant égal à la quotité distribuable par action, arrêtée par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos, déterminée en fonction du résultat distribuable au titre de l'exercice clos ou le cas échéant, du report à nouveau existant.

Les OSRA FDP donneront également droit, le cas échéant, à des intérêts complémentaires dans les conditions figurant à la section 4.2.2.2 « *Intérêts Complémentaires* » de la Note d'Opération FDP.

Les OSRA FDP sont remboursables sur la base de 9 Actions FDP pour 7 OSRA FDP détenues, conformément aux termes du traité de fusion conclu le 12 septembre 2013 entre Foncière Paris France et la Société.

Le remboursement d'une OSRA FDP en actions donne également droit, en sus de la livraison d'actions, à la remise de 2,39 euros par OSRA FDP, au titre de la distribution de 2,39 euros par action prélevée sur le poste « primes d'émission » décidée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, réunie le 23 mars 2011 et dont la mise en paiement est intervenue le 27 avril 2011.

Sauf cas de remboursements anticipés, (i) les OSRA FDP sont remboursables en actions au gré de leurs titulaires à chaque date anniversaire de la date d'émission, soit le 22 décembre de chaque année jusqu'à la Date d'Echéance des OSRA FDP, conformément aux stipulations de la Note d'Opération FDP et (ii) les actions nouvelles émises au titre du remboursement des OSRA FDP seront assimilées aux actions existantes de la Société et donneront droit au même dividende par action que celui qui pourra être attribué aux autres actions portant même jouissance.

**2.2.4.1 OSRA FDP apportées à l'OPA OSRA, à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA**

Les porteurs d'OSRA FDP peuvent apporter leurs OSRA FDP à l'OPA OSRA, à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et/ou à l'OPA OSRA - BRANCHE OSRA selon les modalités prévues à la section 2.2 « *Termes de l'Offre* » du présent projet de note d'information.

L'attention des porteurs d'OSRA FDP est attirée sur le fait que le coupon couru au titre de l'année en cours et devant être versé à la prochaine date anniversaire, soit le 22 décembre 2016, a été intégré en totalité dans la rémunération proposée dans le cadre de l'Offre visant les OSRA FDP, en prenant pour hypothèse le versement d'un coupon égal au Dividende FDP 2015, soit 9 euros par Action FDP, ajusté de la parité de remboursement en vigueur.

**2.2.4.2 OSRA FDP non apportées à l'OPA OSRA, à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA**

Les porteurs d'OSRA FDP qui n'apporteraient pas leurs OSRA FDP à l'OPA OSRA et/ou l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et/ou à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA ont la faculté en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société :

- en application de la section 4.2.3.2 « *Remboursement des OSRA en actions* » de la Note d'Opération FDP, de demander le remboursement en Actions FDP de tout ou partie des OSRA FDP qu'ils détiennent, selon la parité de remboursement en vigueur (à la date de la Note d'Opération FDP, 7 OSRA FDP donnent droit de recevoir en remboursement 9 Actions FDP), étant précisé que les OSRA FDP ainsi remboursées ne donneront pas droit au paiement des intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts (exclue) ;
- en application de la section 4.2.3.3 « *Remboursement des OSRA en numéraire* » de la Note d'Opération FDP, de demander, auprès de la Société, le remboursement en numéraire, de tout ou partie des OSRA FDP qu'ils détiennent. Le montant à rembourser par OSRA FDP sera égal au prix de souscription (soit 110 euros). Le remboursement en numéraire interviendra le dixième (10<sup>ème</sup>) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre. Les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts seront payés conformément aux stipulations de la section 4.2.2.1 « *Intérêts* » de la Note d'Opération FDP.

Pour plus d'informations sur les caractéristiques des OSRA FDP, il convient de se référer à la Note d'Opération FDP qui est disponible sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

**2.2.5 Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP**

A la connaissance de l'Initiateur, la Société a mis en place les plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur suivants<sup>5</sup> au bénéfice de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce (les « **Actions Gratuites FDP** ») :

<sup>5</sup> En ce compris ceux mis en place par Foncière Paris France et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris et qui ont été repris par la Société dans le cadre de la fusion intervenue en mai 2015.

Plans	26/06/ 2012	25/02/2013	27/02/2013	25/02/2013	30/07/2013	13/02/2014	26/01/2015	13/02/2015
<b>Nombre total d'actions gratuites attribuées</b>	7.677	2.902	3.438	5.610	1.145	7.100	11.230	4.500
<b>Date d'acquisition</b>	25/06/2014	25/02/2015	25/02/2015	25/02/2015	30/07/2015	13/02/2016	26/01/2017	13/02/2017
<b>Date de disponibilité</b>	25/06/2016	25/02/2017	25/02/2017	25/02/2017	30/07/2017	13/02/2018	26/01/2019	13/02/2019
<b>Nombre total d'actions gratuites acquises<sup>6</sup> = 27.872</b>	7.677	2.902	3.438	5.610	1.145	7.100	Aucune	Aucune
<b>Conditions de performance<sup>7</sup></b>	Les actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux sont soumises aux conditions de performance suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien ou augmentation du dividende de la Société ;</li> <li>- maintien de la qualité moyenne des immeubles ;</li> <li>- maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société sur le moyen terme.</li> </ul>							

Parmi les Actions Gratuites FDP, seules les actions issues des plans de janvier et février 2015 demeureront, en principe, en période d'acquisition à la date de la clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant), soit un nombre total de 15.730 actions gratuites de la Société (les « **Actions Gratuites Non Acquises** »). En conséquence, et sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (invalidité ou décès du bénéficiaire), l'Offre ne vise donc pas les Actions Gratuites Non Acquises.

Les autres Actions Gratuites FDP, à savoir celles issues des plans de juin 2012, février 2013, juillet 2013 et février 2014, portant sur un nombre total de 27 872 actions gratuites (les « **Actions Gratuites Acquises** »), sont des actions dont la période d'acquisition a d'ores et déjà expiré mais dont la période de conservation n'aura, en principe, pas expiré à la date de la clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant), à l'exception des 7 677 Actions Gratuites FDP issues du plan de juin 2012 dont la période de conservation expirera pendant la période d'Offre, soit le 25 juin 2016.

Par ailleurs, à la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information, l'assemblée générale de la Société du 12 avril 2016 a autorisé l'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes (les « **Actions Gratuites 2016** ») :

- bénéficiaires : salariés et mandataires sociaux ;
- volume maximum : 1 % du capital social ;
- durée minimale de la période d'acquisition : 2 ans ;
- durée minimale de la période de conservation : 2 ans ;
- durée de l'autorisation : 38 mois.

En outre, à la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information, le Conseil de surveillance de la Société s'est engagé à attribuer à l'issue de l'assemblée générale susvisée appelée à approuver les comptes de l'exercice 2015, à chacun des membres du Directoire de la Société, 1 500 actions gratuites, ainsi qu'un nombre d'actions gratuites calculé sur la base du cours d'ouverture de l'action de la Société à la date de l'assemblée générale (arrondi au nombre entier le plus proche), correspondant à 20 % de la rémunération variable dudit membre du Directoire de la Société (soit, sur la base des informations rendues publiques par la Société, une somme totale de 68.500 euros à répartir entre chacun des trois membres du Directoire) (les « **Actions Gratuites MD** »). Dans le cadre du nouveau dispositif issu de la Loi Macron, les Actions Gratuites MD seraient soumises à une période d'acquisition d'un an et à une période de conservation d'un an. L'attribution définitive de ces actions gratuites serait soumise aux conditions de performance suivantes : (i) le maintien ou l'augmentation du dividende de la Société, (ii) le maintien de la qualité moyenne des immeubles, et (iii) le maintien et le renouvellement de financements suffisants pour assurer le bon fonctionnement de la Société sur le moyen terme.

<sup>6</sup> A la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information.

<sup>7</sup> S'agissant des Actions Gratuites FDP issues du plan de janvier 2015, le Conseil de Surveillance de la Société a en outre décidé que les mandataires sociaux devront conserver, jusqu'à la cessation de leurs fonctions, 25 % au moins des actions attribuées gratuitement.

Compte tenu de ce qui précède, la période d'acquisition des éventuelles Actions Gratuites 2016 et des Actions Gratuites MD qui seraient le cas échéant attribuées n'aura pas expiré à la date de la clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant) et en conséquence, ces dernières, si elles étaient effectivement attribuées, ne seront pas visées par l'Offre, sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire).

Sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (cause d'invalidité ou de décès du bénéficiaire), les Actions Gratuites Acquisées ne pourront pas être apportées à l'OPA ACTIONS et à l'OPE OSRA en raison de restrictions légales.

Les Actions Gratuites FDP pourront être échangées dans le cadre de l'OPE ACTIONS, auquel cas la période de conservation restante s'appliquera aux Actions Nouvelles Gecina remises en échange.

Les bénéficiaires d'Actions Gratuites Acquisées qui n'apporteront pas leurs Actions Gratuites FDP à l'Offre ainsi que les attributaires d'Actions Gratuites Non Acquisées se verront proposer par l'Initiateur, sous certaines conditions, un mécanisme de liquidité (voir section 2.2.6 « *Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP* »).

## 2.2.6 Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP

Si les conditions du retrait obligatoire sont réunies et si l'Initiateur en demande la mise en œuvre ou dans l'hypothèse où à l'issue de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant), Gecina détiendrait plus de 90 % du capital de la Société, l'Initiateur proposerait d'acquérir les Actions Gratuites Acquisées non apportées à l'Offre ainsi que les Actions Gratuites Non Acquisées (à savoir celles dont la période d'acquisition n'aura pas expiré à la date de clôture de l'Offre, ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant).

Ce mécanisme prendra la forme d'un contrat synallagmatique stipulant :

- une promesse d'achat consentie par Gecina (ou toute filiale de cette dernière qu'elle se substituerait) au profit de l'actionnaire ou du titulaire d'Actions Gratuites FDP concerné ; et
- une promesse de vente consentie par le bénéficiaire au profit de Gecina (ou toute filiale de cette dernière qu'elle se substituerait).

L'acquisition desdites actions dans le cadre de ce contrat se ferait au plus tôt à l'issue de la période durant laquelle le bénéficiaire ne peut transférer ses actions sans entraîner des conséquences fiscales et sociales préjudiciables pour lui ou pour la Société, et moyennant le paiement d'un prix par action calculé sur la base d'une formule aboutissant à ce jour au prix de l'Offre. Il est précisé que le prix d'exercice par action ne pourra être supérieur à 120 % ou inférieur à 80 % du prix de l'Offre.

En tant que de besoin, il est précisé que l'engagement de liquidité ne trouvera pas à s'appliquer sur des titres d'un autre émetteur que FDP qui auraient été remis en échange aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP suite à des opérations de fusion, scission ou d'offre publique.

Il est par ailleurs précisé que la garantie de l'Etablissement Présentateur ne couvrira pas l'engagement de rachat dans le cadre de ce mécanisme de liquidité qui ne relève pas de l'Offre elle-même.

## 2.3 Conditions auxquelles est subordonnée l'Offre

### 2.3.1 Seuil de Caducité

En application des dispositions de l'article 231-9 I du Règlement général de l'AMF, l'Offre sera caduque si, à l'issue de l'Offre, l'Initiateur ne détient pas un nombre d'Actions FDP représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à 50 % (le « **Seuil de Caducité** »).

Le Seuil de Caducité sera calculé de la manière suivante :

- au numérateur, seront incluses toutes les Actions FDP valablement apportées à l'Offre (en ce compris les Actions FDP émises, le cas échéant, en cours d'Offre au titre de remboursements en Actions FDP des OSRA FDP et qui seraient apportées à l'Offre) jusqu'à la clôture de l'Offre ;
- au dénominateur, seront incluses toutes les Actions FDP émises et en circulation au jour de la clôture de l'Offre (en ce compris les Actions FDP émises, le cas échéant, en cours d'Offre au titre de remboursements en Actions FDP des OSRA FDP).

A titre indicatif, le Seuil de Caducité correspond, à la date du présent projet de note d'information et sur la base des informations publiques communiquées par la Société, à la détention d'au moins 5 147 538 Actions FDP ou d'au moins 5 147 538 droits de vote de FDP (sur la base d'un nombre total d'Actions FDP émises de 10 295 075 ou de droits de vote théoriques de 10 295 075).

L'atteinte du Seuil de Caducité ne sera pas connue avant la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

Si le Seuil de Caducité (calculé comme indiqué ci-dessus) n'est pas atteint, l'Offre n'aura pas de suite positive et, en conséquence, les Titres FDP apportés à l'Offre seront restitués à leurs propriétaires, en principe dans les trois (3) jours de négociation suivant la publication de l'avis de résultat informant de la caducité de l'Offre, sans qu'aucun intérêt, indemnité ou autre paiement de quelque nature que ce soit ne soit dû auxdits propriétaires.

### 2.3.2 **Seuil de Renonciation**

En application des dispositions de l'article 231-9 II du Règlement général de l'AMF, et sans préjudice de ce qui est énoncé à la section 2.3.1 « *Seuil de Caducité* » ci-dessus, l'Offre est soumise à la condition de l'apport à l'Offre, de Titres FDP représentant, à la date de clôture de l'Offre, au moins 50,01 % du capital et des droits de vote de FDP, sur une base totalement diluée (le « **Seuil de Renonciation** »).

Pour les besoins du calcul du Seuil de Renonciation, il sera tenu compte :

- au numérateur, de (i) la totalité des Actions FDP valablement apportées à l'Offre, au jour de la clôture de l'Offre, (ii) la totalité des Actions FDP susceptibles de résulter du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP valablement apportées à l'Offre au jour de la clôture de l'Offre, et (iii) la totalité des Actions FDP détenues par FDP ou par l'une de ses filiales et qui ne sont pas affectées à la couverture de quelconques instruments existants dans le cadre des mécanismes d'intéressement consentis aux salariés ou dirigeants de FDP ou de ses filiales ;
- au dénominateur, de la totalité des Actions FDP existantes au jour de la clôture de l'Offre, sur une base totalement diluée, en ce compris la totalité des Actions susceptibles d'être émises à raison du Remboursement des OSRA FDP en Actions FDP et de l'émission des Actions Gratuites Non Acquises (en tenant compte, le cas échéant, des éventuelles Actions Gratuites 2016 ainsi que des Actions Gratuites MD qui auraient été attribuées jusqu'à la date de clôture de l'Offre).

L'Initiateur, la Société et les actionnaires de Foncière de Paris ainsi que les porteurs d'OSRA FDP ne sauront pas si le Seuil de Renonciation est atteint avant la publication des résultats définitifs de l'Offre, qui interviendra après la clôture de cette dernière.

Si le Seuil de Renonciation (calculé comme indiqué ci-avant) n'est pas atteint, et à moins que l'Initiateur n'ait décidé de renoncer au Seuil de Renonciation dans les conditions prévues au paragraphe suivant, l'Offre n'aura pas de suite et les Titres FDP apportés à l'Offre seront restitués à leurs propriétaires sans qu'aucun intérêt, indemnité ou autre paiement de quelque nature que ce soit ne soit dû auxdits propriétaires.

Toutefois, l'Initiateur se réserve la faculté de renoncer purement et simplement à ce Seuil de Renonciation jusqu'au jour de la publication par l'AMF des résultats définitifs de l'Offre, ou après autorisation préalable de l'AMF, de supprimer ou d'abaisser le Seuil de Renonciation en déposant une surenchère au plus tard cinq (5) jours de négociation avant la clôture de l'Offre, conformément aux dispositions des articles 232-6 et 232-7 du Règlement général de l'AMF.

### 2.3.3 **Approbation de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina**

L'Offre est soumise à la condition de l'approbation, par l'assemblée générale extraordinaire de Gecina, de la résolution visant à déléguer au Conseil d'administration de Gecina, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet d'émettre, sans droit préférentiel de souscription, (i) des actions nouvelles Gecina en rémunération des Actions FDP et/ou OSRA FDP apportées à l'OPE ACTIONS ou l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, selon le cas (les « **Actions Nouvelles Gecina** ») et (ii) des OSRA GECINA en rémunération des Actions FDP et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPE OSRA ou l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.

Le nombre exact d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS et du nombre d'OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

Le nombre exact d'OSRA GECINA à émettre dépendra du nombre d'OSRA FDP et/ou d'Actions FDP apportées à l'OPE OSRA ou à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

Cette résolution devra être approuvée, lors de cette assemblée générale, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

Dans le cadre de la délégation de compétence soumise à l'approbation des actionnaires de Gecina, les Commissaires aux comptes de Gecina établiront un rapport spécial conformément aux dispositions de l'article L. 228-92 du Code de commerce.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes de Gecina exprimeront leur avis sur les conditions et les conséquences de l'émission des titres Gecina rémunérant les Titres FDP apportés à l'Offre. Cet avis figurera dans le document concernant les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Gecina qui sera diffusé au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre et dans le rapport des Commissaires aux comptes à la première assemblée générale ordinaire qui suivra la date de règlement-livraison de l'Offre et la date de règlement-livraison de l'Offre Réouverte respectivement.

Si pour quelque raison que ce soit, cette résolution n'était pas approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de Gecina, l'Offre serait automatiquement caduque conformément aux dispositions de l'article 231-12 du Règlement général de l'AMF, sans qu'il y ait lieu à indemnisation.

Il est précisé que le Conseil d'administration de l'Initiateur du 13 juin 2016 a d'ores et déjà décidé la convocation de ladite assemblée générale afin qu'elle statue le 27 juillet 2016 sur le projet de résolution susvisé. Compte tenu de la décision du Conseil d'administration de l'Initiateur d'intégrer à l'Offre l'OPE OSRA et l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA, le Conseil d'administration de l'Initiateur a ajourné l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2016 afin de proposer à l'assemblée générale extraordinaire du 27 juillet 2016 une nouvelle délégation lui permettant notamment d'émettre, en plus des actions comme cela était proposé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2016, des valeurs mobilières donnant accès au capital de l'Initiateur, avec des plafonds en capital et en dette compatibles avec les nouvelles modalités de l'Offre.

#### **2.3.4 Approbation de l'opération de rapprochement par l'Autorité de la concurrence**

Conformément aux dispositions de l'article 231-11 du Règlement général de l'AMF, l'Offre est soumise à la condition de l'autorisation de l'opération de rapprochement entre Gecina et Foncière de Paris par l'Autorité de la concurrence en application de l'article L. 430-5 du Code de commerce relatif au contrôle des concentrations entre entreprises.

L'AMF fixera la date de clôture de l'Offre après réception de l'approbation de l'opération de rapprochement de l'Autorité de la concurrence.

Conformément aux dispositions de l'article 231-11 du Règlement général de l'AMF, l'Offre sera automatiquement caduque dès lors que l'opération de rapprochement projetée ferait l'objet de l'engagement de la procédure prévue à l'article L. 430-5 (III) troisième tiret du Code de commerce.

L'Initiateur ne prévoit pas que cette notification préalable puisse avoir un impact significatif sur la réalisation de l'Offre ou les activités de l'Initiateur et de la Société.

Il est précisé que le dépôt de la notification auprès de l'Autorité de la concurrence est intervenu le 26 mai 2016.

#### **2.4 Procédure d'apport à l'Offre**

L'Offre sera ouverte pendant une période d'au moins vingt-cinq (25) jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 232-2 du Règlement général de l'AMF.

Les Titres FDP apportés à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) doivent être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit et restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter tout Titre FDP apporté qui ne répondrait pas à cette exigence.

Les actionnaires de la Société ou les porteurs d'OSRA FDP dont les Actions FDP ou les OSRA FDP sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier et qui souhaiteraient apporter leurs Actions FDP et/ou OSRA FDP à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) devront remettre à l'intermédiaire financier, au plus tard à la date de clôture de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant), un ordre d'apport à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) conforme au modèle

qui sera mis à leur disposition par cet intermédiaire et en temps opportun afin que leur ordre puisse être exécuté. Les actionnaires de FDP et les porteurs d'OSRA FDP sont invités à vérifier auprès de leur intermédiaire financier teneur de compte s'il existe une date limite particulière pour la remise de leurs ordres d'apport.

Conformément aux dispositions de l'article 232-2 du Règlement général de l'AMF, les ordres d'apport à l'Offre pourront être révoqués à tout moment et jusque, et y compris, le jour de la clôture de l'Offre. Après cette date, ils seront irrévocables.

Les ordres d'apport à l'OPE Actions ne pourront porter respectivement que sur des quotités de 5 Actions FDP ou sur tout multiple de ces quotités. Si le nombre d'Actions FDP qu'un actionnaire de Foncière de Paris souhaite apporter à l'OPE Actions excède les quotités susmentionnées ou l'un de ses multiples, cet actionnaire devra faire son affaire des rompus éventuels et soit apporter à l'OPA, soit acquérir, soit céder des Actions FDP afin d'apporter à l'OPE Actions un nombre d'Actions FDP égal à 5 ou à un multiple de 5.

Les ordres d'apport à l'OPE OSRA ne pourront porter que sur des quotités de 20 OSRA FDP ou sur tout multiple de cette quotité. Si le nombre d'OSRA FDP qu'un porteur souhaite apporter à l'OPE OSRA excède cette quotité ou l'un de ses multiples, ce porteur devra faire son affaire des rompus éventuels et soit apporter à l'OPA OSRA, soit acquérir, soit céder des OSRA FDP afin d'apporter à l'OPE OSRA un nombre d'OSRA FDP égal à 20 ou à un multiple de 20.

Les ordres d'apport à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS ne pourront porter que sur des quotités de 35 OSRA FDP ou sur tout multiple de cette quotité. Si le nombre d'OSRA FDP qu'un porteur souhaite apporter à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS excède cette quotité ou l'un de ses multiples, ce porteur devra faire son affaire des rompus éventuels et soit apporter à l'OPA OSRA, soit acquérir, soit céder des OSRA FDP afin d'apporter à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS un nombre d'OSRA FDP égal à 35 ou à un multiple de 35.

Les ordres d'apport à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA ne pourront porter que sur des quotités de 140 OSRA FDP ou sur tout multiple de cette quotité. Si le nombre d'OSRA FDP qu'un porteur souhaite apporter à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA excède cette quotité ou l'un de ses multiples, ce porteur devra faire son affaire des rompus éventuels et soit apporter à l'OPA OSRA, soit acquérir, soit céder des OSRA FDP afin d'apporter à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA un nombre d'OSRA FDP égal à 140 ou à un multiple de 140.

Les actionnaires de la Société ou les porteurs d'OSRA FDP dont les Actions FDP ou les OSRA FDP sont inscrites sous la forme « nominatif pur » dans les registres de la Société devront demander leur inscription sous la forme « nominatif administré » pour apporter leurs Actions FDP ou OSRA FDP à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant).

L'ensemble des informations relatives à la Société figurant dans le présent projet de note d'information proviennent de documents mis à disposition du public par la Société. Il est en tant que de besoin précisé que l'Initiateur n'a pas été impliqué dans la préparation de ces documents et n'a pas été en mesure d'en vérifier le contenu. Ni l'Initiateur ni l'un quelconque de ses administrateurs ou dirigeants n'assume de responsabilité quant à l'exactitude ou l'exhaustivité de l'information contenue dans ces documents ou dans l'hypothèse où la Société n'aurait pas informé le public de tout fait ou événement de nature à affecter la portée ou l'exactitude de ces informations.

#### **2.4.1 Centralisation des ordres**

La centralisation des ordres d'apport des Actions FDP et des OSRA FDP à l'Offre sera réalisée par Euronext Paris.

Chaque intermédiaire financier et la Société agissant en tant que teneur des comptes nominatifs des Titres FDP devront, à la date indiquée dans l'avis d'Euronext Paris, transférer à Euronext Paris les Actions FDP et les OSRA FDP pour lesquelles ils ont reçu un ordre d'apport à l'Offre.

Après réception par Euronext Paris de tous les ordres de présentation à l'Offre dans les conditions décrites ci-dessus, Euronext Paris centralisera l'ensemble de ces ordres, déterminera les résultats de l'Offre et les communiquera à l'AMF.

Le cas échéant, l'ensemble des opérations décrites ci-dessus seront réitérées dans un séquençement identique et dans des conditions, notamment de délai, qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris, dans le cadre de l'Offre Réouverte.

#### 2.4.2 Publication des résultats de l'Offre et règlement-livraison

L'AMF fera connaître le résultat de l'Offre au plus tard dans les neuf (9) jours de négociation suivant la date de clôture de l'Offre.

Si l'AMF constate que l'Offre a une suite positive, Euronext Paris indiquera dans un avis la date de règlement-livraison de l'Offre.

Le transfert de propriété des Actions FDP et des OSRA FDP apportées à l'Offre interviendra à la date de règlement-livraison entre Gecina et Euronext Paris telle que précisée dans l'avis d'Euronext Paris, tous droits attachés aux Actions FDP et aux OSRA FDP étant transférés à cette date à l'Initiateur.

Le cas échéant, l'ensemble des opérations décrites ci-dessus seront réitérées dans un séquençement identique et dans des conditions, notamment de délai, qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris, dans le cadre de l'Offre Réouverte.

Aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de l'apport des Actions FDP ou des OSRA FDP à l'Offre (ou à l'Offre Réouverte, le cas échéant) à la date de règlement-livraison de l'Offre (ou de l'Offre Réouverte, le cas échéant).

#### 2.4.3 Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre. Le calendrier indicatif est présenté ci-après :

CALENDRIER INDICATIF	
[21 juin 2016]	Dépôt auprès de l'AMF du projet de note d'information de l'Initiateur relative à l'Offre. Mise en ligne du projet de note d'information de l'Initiateur sur le site internet de l'AMF et de l'Initiateur. Diffusion d'un communiqué de presse précisant les principales caractéristiques de l'Offre et informant de la mise à disposition du projet de note d'information. Mise à disposition du public du projet de note d'information au siège de l'Initiateur et auprès de l'Etablissement Présentateur.
[22 juin 2016]	Publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale des actionnaires de Gecina appelée à statuer notamment sur le projet de délégation de compétence au profit du Conseil d'administration de Gecina, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions Gecina et des OSRA Gecina en rémunération des titres apportés à l'OPE ACTIONS, à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, à l'OPE OSRA et à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA.
[29 juin 2016]	Dépôt auprès de l'AMF du projet de note en réponse par la Société. Mise en ligne du projet de note en réponse sur le site internet de l'AMF et de la Société. Diffusion d'un communiqué de presse informant de la mise à disposition du projet de note en réponse. Mise à disposition du projet de note en réponse au siège de la Société.
[1 <sup>er</sup> juillet 2016]	Autorisation de l'opération de rapprochement par l'Autorité de la concurrence au titre du contrôle des concentrations entre entreprises.
[13 juillet] 2016	Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa du projet de note d'information et de la note en réponse.
[13 juillet 2016]	Mise en ligne de la note d'information de l'Initiateur sur le site Internet de l'Initiateur et de l'AMF et mise à disposition du public de la note d'information de l'Initiateur au siège de l'Initiateur et auprès de l'Etablissement Présentateur. Diffusion du communiqué de mise à disposition de la note d'information visée de l'Initiateur.
[13 juillet 2016]	Mise en ligne de la note en réponse sur les sites Internet de la Société et de l'AMF et mise à disposition du public de la note en réponse au siège de la Société. Diffusion du communiqué de mise à disposition de la note d'information en réponse visée de la Société.
[21 juillet 2016]	Mise en ligne du document concernant les informations relatives aux caractéristiques,

CALENDRIER INDICATIF	
	notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur. Diffusion d'un communiqué par l'Initiateur informant de la mise à disposition de ces informations.
[21 juillet 2016]	Mise en ligne du document concernant les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société. Diffusion d'un communiqué par Foncière de Paris informant de la mise à disposition de ces informations.
[21 juillet 2016]	Publication de l'avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre par l'AMF.
[22 juillet 2016]	Ouverture de l'Offre.
[27 juillet 2016]	Assemblée générale extraordinaire de l'Initiateur devant statuer notamment sur le projet de délégation de compétence au profit du Conseil d'administration de Gecina, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions Gecina et des OSRA Gecina en rémunération des titres apportés à l'OPE ACTIONS, à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et à l'OPM OSRA – BRANCHE OSRA.
[25 août 2016]	Clôture de l'Offre.
[7 septembre 2016]	Publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre.
[14 septembre 2016]	Règlement-livraison de l'Offre.
[21 septembre 2016]	Réouverture de l'Offre par l'AMF (en cas de succès de l'Offre initiale).
[4 octobre 2016]	Clôture de l'Offre Réouverte.
[17 octobre 2016]	Publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre Réouverte.
[24 octobre 2016]	Règlement-livraison de l'Offre Réouverte.

#### 2.4.4 Possibilité de renonciation à l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 232-11 du Règlement général de l'AMF, l'Initiateur peut renoncer à l'Offre dans un délai de cinq (5) jours de négociation suivant la publication du calendrier d'une offre ou d'une surenchère concurrente. Il informe l'AMF de sa décision qui fait l'objet d'une publication.

Il peut également renoncer à l'Offre si celle-ci devient sans objet ou si la Société, en raison de mesures qu'elle a prises, voit sa consistance modifiée pendant l'Offre ou en cas de suite positive de l'Offre, ou si les mesures prises par la Société ont pour conséquence un renchérissement de l'Offre pour l'Initiateur. Il ne peut user de cette faculté qu'avec l'autorisation préalable de l'AMF qui statue au regard des principes posés par l'article 231-3 de son Règlement général.

En cas de renonciation, les Actions FDP et les OSRA FDP présentées à l'Offre seront restituées à leurs propriétaires sans qu'aucun intérêt, indemnité ou autre paiement ne soit dû.

#### 2.4.5 Extension de la durée de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 231-32 du Règlement général de l'AMF, les dates d'ouverture, de clôture et de publication des résultats de l'Offre seront publiées par l'AMF. Pendant la durée de l'Offre, l'AMF peut reporter la date de clôture de l'Offre et est seule compétente à cet égard.

#### 2.4.6 Réouverture de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 232-4 du Règlement général de l'AMF, si l'Offre connaît une suite positive, elle sera automatiquement réouverte dans les dix (10) jours de négociation suivant la publication du résultat définitif de l'Offre, sauf si le retrait obligatoire est déposé dans les dix (10) jours de négociation à compter de cette publication, conformément à l'alinéa 4 de l'article précité. L'AMF publiera le calendrier de réouverture de l'Offre, qui durera au moins dix (10) jours de négociation (l'« **Offre Réouverte** »).

En cas de réouverture de l'Offre, les termes de l'Offre Réouverte seront identiques à ceux de l'Offre initiale. En particulier, la procédure d'apport et la centralisation de l'Offre Réouverte seront identiques à celles applicables à l'Offre décrites aux sections 2.4 « *Procédure d'apport à l'Offre* » et

2.4.1 « *Centralisation des ordres* » du présent projet de note d'information, étant toutefois précisé que les ordres d'apport à l'Offre Réouverte seront irrévocables.

En cas de réouverture de l'Offre, l'AMF publiera un calendrier relatif à l'Offre Réouverte.

#### **2.4.7 Coûts liés à l'Offre et Financement de l'Offre**

Le montant global des frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, incluant en particulier les commissions, honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques et comptables ainsi que de tous autres experts et consultants, et les frais de communication, est estimé à environ 8 millions d'euros, hors taxes.

Dans l'hypothèse où la totalité des Actions FDP visées par l'Offre seraient apportées à l'OPA ACTIONS et la totalité des OSRA FDP seraient apportées à l'OPA OSRA, le montant total de la contrepartie en numéraire devant être versée par l'Initiateur aux porteurs de Titres de FDP ayant apporté leurs Titres FDP à l'OPA ACTIONS ou l'OPA OSRA (hors commissions et frais annexes) s'élèverait à 1 681 millions d'euros.

Le financement de ce montant sera réalisé par un prêt bancaire consenti par Goldman Sachs International Bank à Gecina à hauteur d'un montant initial de 1 681 millions d'euros. Ce prêt bancaire fera l'objet d'un remboursement par anticipation partiel par affectation d'une partie des produits de cession du portefeuille Santé dont la réalisation sera effective début juillet 2016.

#### **2.4.8 Frais de courtage et rémunération des intermédiaires**

L'Initiateur ne prendra en charge aucun des frais de courtage ou de rémunération des intermédiaires (incluant notamment les frais de courtage et commissions bancaires, la taxe sur les transactions financières et la TVA afférente).

#### **2.5 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger**

L'Offre n'a fait l'objet d'aucune demande d'enregistrement ou demande de visa auprès d'une autorité de contrôle des marchés financiers autre que l'AMF. Par conséquent, les actionnaires et les porteurs d'OSRA FDP situés hors de France ne pourront valablement apporter leurs titres à l'Offre que dans la mesure où le droit étranger auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la diffusion du présent projet de note d'information, l'Offre, l'acceptation de l'Offre, ainsi que la livraison des titres peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions dans certains pays.

En conséquence, l'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions. Il revient aux actionnaires et aux porteurs d'OSRA FDP situés hors de France de se renseigner sur les restrictions qui leur sont éventuellement applicables et de s'y conformer. Le présent projet de note d'information ne constitue ni une offre de vente, ni une sollicitation d'une offre d'achat de valeurs mobilières dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou sollicitation est illégale. Les personnes venant à entrer en possession du présent projet de note d'information doivent se tenir informées des restrictions légales applicables et les respecter. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays. Gecina décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne située hors de France des règles étrangères qui lui sont éventuellement applicables.

##### **2.5.1 États-Unis d'Amérique**

Il est précisé que l'Offre n'est pas faite directement ou indirectement, aux États-Unis, à des personnes résidentes des États-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communications ou instruments de commerce (y compris, sans limitation, les transmissions par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) des États-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des États-Unis. En conséquence, aucun exemplaire et aucune copie du présent projet de note d'information, et aucun autre document relatif au présent projet de note d'information ou à l'Offre ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé aux États-Unis de quelque manière que ce soit.

Aucun actionnaire et aucun porteur d'OSRA FDP ne pourra apporter ses titres respectivement à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux États-Unis de copie du présent projet de note d'information ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux États-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunication ou autres instruments de commerce ou les services d'une

bourse de valeur des États-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des États-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou transmis son ordre d'apport à l'Offre de ses titres et (iv) qu'il n'est ni agent, ni mandataire d'une personne résidant aux États-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport de titres qui n'auraient pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus.

Le présent projet de note d'information ne constitue ni une offre de vente ni une sollicitation d'un ordre d'achat de valeurs mobilières aux États-Unis et n'a pas été soumis à la Securities and Exchange Commission des États-Unis. Les actions Gecina qui seront remises en échange des Actions FDP et/ou des OSRA FDP, n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du Securities Act of 1933, tel que modifié (le « **Securities Act** »), et sont offertes uniquement en dehors des États-Unis et dans le cadre exclusif d'opérations hors des États-Unis (« **offshore transactions** ») conformément à la Réglementation S du Securities Act. En conséquence, les actions Gecina ne pourront pas être offertes à la vente ou vendues aux États-Unis, à moins qu'il ne soit procédé à un enregistrement de ces valeurs mobilières conformément au Securities Act ou qu'il existe une exemption d'enregistrement en vertu du Securities Act.

Pour les besoins des trois paragraphes qui précèdent, on entend par États-Unis, les États-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces États, et le District de Columbia.

### 2.5.2 Espace Economique Européen

S'agissant des États membres de l'Espace Economique Européen autres que la France (les « **Etats Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public d'actions Gecina rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États Membres. Par conséquent, les actions Gecina peuvent être offertes dans les États membres uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tel que ce terme est défini dans la Directive Prospectus ;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus Modificative) par État membre ; ou
- dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « **offre au public d'actions Gecina** » 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 actions Gecina objet de l'Offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire à des actions Gecina, telle que cette notion a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003, telle que transposée dans l'État membre (et telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative) et (iii) l'expression « **Directive Prospectus Modificative** » signifie la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et 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.

## 3. NOMBRE, PROVENANCE ET CARACTERISTIQUES DES ACTIONS NOUVELLES GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE ACTIONS ET DE L'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS

### 3.1 Nombre maximum d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS

Sous réserve des ajustements décrits à la section 2.2.3 « *Ajustement des termes de l'Offre* », sur la base d'un nombre total maximal de 11 147 892 Actions FDP (incluant 852 817 Actions FDP susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP) et dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100 % à l'OPE ACTIONS pour les Actions FDP, un nombre maximum de 13 377 468 Actions Nouvelles Gecina pourra être émis dans le cadre de l'OPE ACTIONS.

Le nombre exact d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions FDP et/ou d'OSRA FDP apportées à l'Offre et, le cas échéant, à l'Offre Réouverte, et sera arrêté

postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre et, le cas échéant, de l'avis de résultat définitif de l'Offre Réouverte.

### **3.2 Résolution de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina**

Les Actions Nouvelles Gecina à remettre en échange des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS seront des Actions Nouvelles Gecina émises, avec faculté de subdélégation, par décision du Conseil d'administration de Gecina, agissant sur délégation octroyée par l'assemblée générale extraordinaire de Gecina devant se tenir le 27 juillet 2016, sous réserve de l'approbation par ladite assemblée de la résolution y afférente.

### **3.3 Législation en vertu de laquelle les Actions Nouvelles Gecina seront créées**

Les Actions Nouvelles Gecina seront émises conformément au droit français.

### **3.4 Nature, catégorie, date de jouissance, forme, négociabilité et droits attachés aux Actions Nouvelles Gecina**

#### **3.4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des Actions Nouvelles Gecina**

Les Actions Nouvelles Gecina remises en échange des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS et/ou à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS seront des actions ordinaires, toutes de même catégorie et donnant les mêmes droits que les Actions Nouvelles Gecina existantes actuellement admises aux négociations sur Euronext Paris, sous le code ISIN FR0010040865.

Compte tenu du calendrier indicatif de l'Offre, la remise des Actions Nouvelles Gecina devrait en principe intervenir après le détachement du Solde du Dividende Gecina 2015 et ces Actions Nouvelles Gecina devraient être entièrement assimilées aux autres actions Gecina existantes et porteront jouissance courante.

#### **3.4.2 Forme des Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS**

Les Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et/ou de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS devront obligatoirement revêtir la forme nominative (étant précisé que les Actions Nouvelles Gecina reçues en échange d'Actions Gratuites Acquisées devront revêtir la forme nominative pour la période de conservation restant à courir à la date de l'échange). Elles seront obligatoirement inscrites en compte, tenu, selon les cas, par :

- Gecina pour les titres au nominatif pur ; ou
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au nominatif administré.

Les Actions Nouvelles Gecina seront inscrites en compte à compter de leur date d'émission.

Gecina assure elle-même son service titres et son service financier sur ses actions.

#### **3.4.3 Négociabilité des Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS – Cotation**

Les Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et/ou de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS seront librement négociables sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

Les statuts de Gecina ne prévoient pas de restriction à la libre négociation des actions.

Les actions font l'objet d'une inscription en compte et se transmettent par voie de virement de compte à compte.

Les Actions Nouvelles Gecina qui seront remises en échange des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris et aux opérations d'Euroclear France de manière à être effective à la date de règlement-livraison de l'Offre et de l'Offre Réouverte, le cas échéant.

#### **3.4.4 Droits attachés aux Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS**

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de Gecina, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les statuts de Gecina, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque action donne également le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche des affaires de Gecina et d'obtenir communication de documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Chaque membre de l'assemblée ordinaire ou extraordinaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Pour toute information complémentaire concernant les droits attachés aux actions Gecina, notamment les droits spécifiques des actionnaires liés au statut de SIIC de Gecina, il convient de se référer au Document de Référence de Gecina déposé auprès de l'AMF le 25 février 2016.

### 3.4.5 Conséquences de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur

Sous réserve des ajustements décrits à la section 2.2.3 « *Ajustement des termes de l'Offre* », sur la base d'un nombre total maximal de 11 147 892 Actions FDP (incluant 852 817 Actions FDP susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP) et dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100 % à l'OPE ACTIONS pour les Actions FDP, un nombre maximum de 13 377 468 Actions Nouvelles Gecina pourra être émis dans le cadre de l'OPE ACTIONS. Le nombre d'actions Gecina serait par conséquent porté de 63 260 620 (au 31 mai 2016) à 76 638 088.

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de Gecina au 31 mai 2016 (sur une base non diluée) :

Actionnaires	Actions détenues	% du capital	% des droits de vote
Ivanhoé Cambridge	14 542 318	23,0%	23,1%
Crédit Agricole Assurances - Predica	8 258 728	13,1%	13,1%
Norges Bank	6 139 377	9,7%	9,8%
Public	33 878 817	53,6%	53,9%
Actions propres	441 380	0,7%	-
Total	63 260 620	100,0%	100,0%

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote de Gecina au 31 mai 2016, l'incidence de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote dans l'hypothèse où la totalité des Actions FDP visées par l'Offre, y compris les Actions FDP susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP, serait apportée à l'OPE ACTIONS :

Actionnaires	Actions détenues	% du capital	% des droits de vote
Ivanhoé Cambridge	14 542 318	19,0%	19,1%
Crédit Agricole Assurances - Predica	8 258 728	10,8%	10,9%
Norges Bank	6 139 377	8,0%	8,1%
Public	47 090 055	61,4%	61,9%
Actions propres	607 610	0,8%	-
Total	76 638 088	100,0%	100,0%

#### 4. **NOMBRE, PROVENANCE ET CARACTERISTIQUES DES OSRA GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OFFRE**

##### 4.1 **Informations sur les OSRA Gecina**

###### 4.1.1 **Nature et catégorie des OSRA Gecina**

Les OSRA Gecina qui seront émises par Gecina constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

Les OSRA Gecina et leurs intérêts constituent des engagements de Gecina subordonnés à l'égard des dettes non subordonnées de Gecina, notamment ses dettes bancaires et financières, ce qu'acceptent irrévocablement et indéfiniment les porteurs d'OSRA Gecina.

Sous réserve des ajustements décrits à la section 2.2.3 « *Ajustement des termes de l'Offre* », sur la base d'un nombre total maximal de 11 147 892 Actions FDP visées par l'Offre (en ce compris 852 817 Actions FDP qui seraient susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA FDP en Actions FDP préalablement à la clôture de l'offre) et dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100 % à l'OPE OSRA, il pourra être émis au maximum 12 820 039 OSRA Gecina, d'une valeur nominale unitaire de 117,66 euros.

Le nombre exact d'OSRA Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions FDP et d'OSRA FDP respectivement apportées à l'OPE OSRA et à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA de l'Offre et, le cas échéant, de l'Offre Réouverte, et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre et, le cas échéant, de l'avis de résultat de l'Offre Réouverte.

Les OSRA Gecina feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0013185519.

###### 4.1.2 **Droit applicable et tribunaux compétents**

Les OSRA Gecina sont régies par le droit français.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de Gecina lorsque Gecina est défendeur et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf dispositions contraires du Code de procédure civile.

###### 4.1.3 **Forme et mode d'inscription en compte des OSRA Gecina**

Les OSRA Gecina revêtiront obligatoirement la forme nominative.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenus par Gecina.

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

- de Gecina pour les OSRA Gecina conservées sous la forme nominative pure ; ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de Gecina pour les OSRA Gecina conservées sous la forme nominative administrée.

Aucun document matérialisant la propriété des OSRA Gecina (y compris les certificats représentatifs visés à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des OSRA Gecina.

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

Les OSRA Gecina feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des OSRA Gecina entre teneurs de compte-conservateurs.

###### 4.1.4 **Devise d'émission des OSRA Gecina**

Les OSRA Gecina sont libellées en euro.

#### 4.1.5 Rang des OSRA Gecina

##### 4.1.5.1 Rang de créance

Les OSRA Gecina et leurs intérêts constituent des engagements subordonnés directs, inconditionnels et non assortis de sûretés de Gecina, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres obligations subordonnées de Gecina, présentes ou futures, non assorties de sûretés.

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Sous réserve des dispositions de la loi applicable, en cas de liquidation judiciaire de Gecina, le remboursement du principal dû au titre des OSRA Gecina sera subordonné au paiement préalable de l'ensemble des créances non subordonnées de Gecina (en ce compris les créances nées dans le cadre de la liquidation) mais sera effectué avant les remboursements de prêts participatifs consentis à Gecina et des titres « super subordonnés » prévus à l'article L. 228-97 du Code de commerce.

Dans le cas où les créances non subordonnées n'auraient pas pu être payées intégralement dans le cadre de la liquidation judiciaire de Gecina, les obligations de Gecina au titre des OSRA Gecina seront annulées.

##### 4.1.5.2 Maintien de l'emprunt à son rang

Gecina s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des OSRA Gecina, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens et droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni constituer un nantissement sur tout ou partie de son fonds de commerce ou une autre sûreté réelle sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice de titulaires d'autres obligations subordonnées émises par Gecina sans consentir les mêmes sûretés réelles au même rang aux titulaires des OSRA Gecina. Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations subordonnées et n'affecte en rien la liberté de Gecina de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté réelle sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

##### 4.1.5.3 Assimilations ultérieures

Au cas où Gecina émettrait ultérieurement de nouvelles obligations jouissant à tous égards des droits identiques à ceux des OSRA Gecina, elle pourra, sans requérir le consentement des titulaires des OSRA Gecina et à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations ainsi successivement émises, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des titulaires seraient alors regroupés en une masse unique.

#### 4.1.6 Droits et restrictions attachés aux OSRA Gecina et modalités d'exercice de ces droits

Les OSRA Gecina donnent droit au paiement d'intérêts en numéraire et seront remboursées, au choix de Gecina, en actions nouvelles Gecina ou en numéraire à la Date d'Echéance (telle que définie ci-après) ou à la date de remboursement anticipé conformément aux stipulations de la section 4.1.8 « *Date d'Echéance et modalités d'amortissement des OSRA Gecina* ».

Les OSRA Gecina ne font l'objet d'aucune restriction particulière.

#### 4.1.7 Rémunération - Intérêt

Les OSRA Gecina seront remboursées, au choix de Gecina, en actions nouvelles Gecina ou en numéraire et donnent droit à une rémunération en numéraire entre la Date d'Emission et la Date d'Echéance sur la base d'un intérêt annuel de 5,5 %.

Les intérêts des OSRA Gecina seront calculés annuellement, à terme échu, à chaque date anniversaire de leur émission et seront payés à la même date (ou le jour ouvré suivant si la date anniversaire n'est pas un jour ouvré) et à la Date d'Echéance s'agissant du dernier coupon (la « **Date de Paiement des Intérêts** »). Un jour ouvré est un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris et où Euroclear France fonctionne.

En l'absence de décision de distribution de quelque nature que ce soit au profit des actionnaires (en ce compris distribution de dividendes, primes, réserves ou acomptes) depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts, ou depuis la Date d'Emission jusqu'à la première date de Paiement des intérêts, Gecina aura la possibilité de différer, à sa seule discrétion, le paiement des intérêts dus, en tout ou partie, lesquels seront alors capitalisés (les « **Intérêts Différés** ») jusqu'à la survenance de l'un des événements suivants : (i) décision contraire de Gecina, (ii) amortissement normal ou

anticipé de l'OSRA Gecina en numéraire, (iii) exigibilité anticipée de l'OSRA Gecina ou (iv) décision de distribution de quelque nature que ce soit au profit des actionnaires, étant précisé que dans ce dernier cas, l'intégralité des Intérêts Différés sera versée à la plus prochaine Date de Paiement des Intérêts.

Il est précisé qu'en cas de remboursement des OSRA Gecina en actions, à la Date d'Echéance ou de manière anticipée, les éventuels Intérêts Différés existants mais non exigibles à la date de remboursement ne seront pas versés aux porteurs d'OSRA Gecina et seront considérés comme définitivement caducs. En conséquence, les porteurs d'OSRA Gecina seront alors réputés avoir définitivement et irrévocablement renoncé au paiement desdits Intérêts Différés.

La rémunération cessera de courir à compter de la Date d'Echéance ou, le cas échéant, de la date de remboursement anticipé des OSRA Gecina.

Tout montant d'intérêt afférent à une période d'intérêts inférieure à une année entière sera égal au produit (a) du taux nominal applicable annuel ci-dessus et (b) du rapport entre (x) le nombre de jours exacts courus depuis la précédente Date de Paiement des Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Emission) (exclue) et (y) 365 jours.

Le paiement des intérêts sera effectué sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des porteurs d'OSRA Gecina. Dans cette hypothèse, Gecina ne sera pas tenue de majorer la rémunération au titre des OSRA Gecina afin de compenser une retenue à la source ou un prélèvement ou un paiement effectué au titre de tout impôt ou taxe.

#### 4.1.8 Date d'Echéance et modalités d'amortissement des OSRA Gecina

##### 4.1.8.1 Amortissement des OSRA Gecina

Le remboursement des OSRA Gecina, selon les modalités décrites ci-après, sera effectué sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des porteurs d'OSRA Gecina. Dans cette hypothèse, Gecina ne sera pas tenue de majorer la rémunération au titre des OSRA Gecina afin de compenser une retenue à la source ou un prélèvement ou un paiement effectué au titre de tout impôt ou taxe.

##### (1) Amortissement normal des OSRA Gecina

À moins qu'elles n'aient été amorties ou remboursées de façon anticipée, dans les conditions définies ci-après, les OSRA Gecina seront remboursées en totalité au jour du septième anniversaire de la Date d'Emission (la « **Date d'Echéance** ») (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) soit, sur la base du calendrier indicatif, le 14 septembre 2023.

Chaque OSRA Gecina sera remboursée, par le biais, au choix de Gecina :

- de la remise de 9 actions nouvelles Gecina pour 10 OSRA Gecina, soit 0,9 action nouvelle par OSRA Gecina (le « **Ratio de Remboursement** ») (sous réserve des ajustements ultérieurs prévus au de la section 4.2 « *Maintien des droits des titulaires d'OSRA Gecina* » dont, le cas échéant, l'ajustement final) après paiement des intérêts exigibles à la Date d'Echéance ; les Intérêts Différés existants mais non exigibles à la Date d'Echéance ne seront toutefois pas payés et seront considérés de plein droit comme définitivement caducs ; dans l'hypothèse où, à la Date d'Echéance, le Ratio de Remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, serait inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final visé à la section 4.2.3 « *Ajustement final du Ratio de Remboursement* » de sorte que le Ratio de Remboursement soit égal à 1 ; et/ou
- du paiement d'un montant en numéraire égal à la valeur nominale de chaque OSRA Gecina augmenté des éventuels Intérêts Différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés (la « **Valeur de Remboursement** »).

Gecina pourra amortir les OSRA Gecina en combinant la remise d'actions et le paiement d'un montant en numéraire, dans les conditions susvisées. Dans ce cas, les Intérêts Différés relatifs aux OSRA Gecina remboursées en actions nouvelles ou existantes seront caducs et les Intérêts Différés relatifs aux OSRA remboursées en numéraire seront pris en compte dans le calcul de la Valeur de Remboursement correspondante.

Les modalités du remboursement des OSRA retenues par Gecina feront l'objet d'un avis diffusé conformément à la section 4.1.8.2 « *Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des OSRA Gecina* ».

Il est précisé, en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où Gecina déciderait le remboursement des OSRA Gecina en actions nouvelles Gecina à la Date d'Echéance, les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la Date de Paiement des Intérêts précédant la Date d'Echéance seront considérés comme des Intérêts Différés si les trois conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les intérêts dus à la dernière Date de Paiement des Intérêts ont été capitalisés sur décision de Gecina et sont donc constitutifs d'Intérêts Différés ;
- aucune distribution de quelque nature que ce soit n'est intervenue au profit des actionnaires (en ce compris distribution de dividendes, primes, réserves ou acomptes) entre la dernière Date de Paiement des Intérêts et la Date d'Echéance ; et
- Gecina n'a pas décidé de reprendre le paiement des intérêts au titre des OSRA Gecina.

Tous les porteurs d'OSRA Gecina seront traités équitablement *pari passu*, et verront leurs OSRA Gecina rémunérées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.

La durée de l'emprunt de la Date d'Emission à la Date d'Echéance est de sept (7) ans.

### (2) Amortissement anticipé des OSRA Gecina au gré de Gecina

Dès lors que les OSRA Gecina viendraient à ne plus être qualifiées de capitaux propres au regard des normes comptables IFRS, Gecina pourra, à tout moment et jusqu'à la Date d'Echéance, sous réserve du respect du délai de préavis d'au moins 45 jours calendaires prévu à la section 4.1.8.2 « *Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des OSRA Gecina* », procéder au remboursement anticipé de tout ou partie des OSRA Gecina restant en circulation.

Chaque OSRA Gecina sera alors remboursée par la remise de 9 actions nouvelles Gecina pour 10 OSRA Gecina soit 0,9 action nouvelle par OSRA Gecina sous réserve des ajustements ultérieurs prévus à la section 4.2 « *Maintien des droits des titulaires d'OSRA Gecina* » dont, le cas échéant, l'ajustement final). Tous les porteurs d'OSRA Gecina seront traités équitablement *pari passu* et leurs OSRA Gecina seront remboursées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.

Gecina informera les porteurs de la date à laquelle les actions nouvelles seront livrées (la « **Date de Remboursement** »). Les Intérêts Différés existants mais non exigibles à la Date de Remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts ou depuis la Date d'Emission jusqu'à la première date de Paiement des intérêts, ne seront pas payés et seront de plein droit considérés comme définitivement caducs. Si, à la Date de Remboursement, le Ratio de Remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, est inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le Ratio de Remboursement soit égal à 1.

Toutefois, dans ce cas, chaque porteur d'OSRA Gecina pourra notifier à Gecina, 20 jours calendaires au moins avant la Date de Remboursement, son choix irrévocable d'opter pour un remboursement en numéraire de tout ou partie des OSRA Gecina qu'il détient. Chaque OSRA Gecina pour laquelle cette option de remboursement sera exercée sera remboursée, à la Date de Remboursement, par le paiement en numéraire d'une somme égale à la Valeur de Remboursement.

### (3) Rachat en bourse ou hors bourse au gré de la Société et offres publiques

Gecina pourra, à son gré, procéder à tout moment à l'amortissement anticipé de tout ou partie des OSRA Gecina sans limitation de prix ni de quantité, soit par rachat en bourse ou hors bourse, soit par offre de rachat ou d'échange.

Ces remboursements seront sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des OSRA Gecina restant en circulation.

(4) **Exigibilité anticipée**

Sans préjudice des stipulations de la section 4.1.5.1 « Rang de créance », dans l'hypothèse où Gecina ferait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire en application des dispositions du Titre IV du Livre VI du Code de commerce, le Représentant de la Masse (tel que défini ci-après) pourra, sur décision de l'assemblée des titulaires d'OSRA Gecina, rendre exigible la totalité des OSRA Gecina à un prix égal au pair, majoré, lorsque cela sera possible, du montant en espèces correspondant aux intérêts courus.

(5) **Amortissement anticipé au gré des titulaires d'OSRA Gecina**

Chaque porteur pourra demander, à son gré, l'amortissement de tout ou partie des OSRA Gecina qu'il détient :

- les 31 mars et 30 septembre de chaque année calendaire, à compter du 2<sup>ème</sup> anniversaire de la Date d'Émission et, dans tous les cas, au plus tard 60 jours calendaires avant la Date d'Échéance, sous réserve du respect d'un délai de préavis d'au moins 20 jours calendaires avant la date considérée ; soit à titre d'exemple et sur la base du calendrier indicatif actuel, les 30 septembre 2018, 31 mars 2019, 30 septembre 2019, 31 mars 2020, 30 septembre 2020, 31 mars 2021, 30 septembre 2021, 31 mars 2022, 30 septembre 2022, 31 mars 2023 et pour la dernière fois le 16 juillet 2023 ;
- en cas d'offre publique d'achat ou d'échange visant les titres de Gecina, à tout moment à compter de la déclaration de conformité de l'offre et au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'offre.

L'amortissement anticipé sera réalisé par remise de 9 actions nouvelles Gecina pour 10 OSRA Gecina soit 0,9 action nouvelle par OSRA Gecina (sous réserve des ajustements ultérieurs prévus à la section 4.2 « *Maintien des droits des titulaires d'OSRA Gecina* » dont, le cas échéant, l'ajustement final). Les Intérêts Différés existants mais non exigibles à la date de remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts, depuis la Date d'Émission jusqu'à la première date de Paiement des intérêts, ne seront pas payés et seront de plein droit considérés comme définitivement caducs. Si, à la date de remboursement, le Ratio de Remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, est inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le Ratio de Remboursement soit égal à 1.

4.1.8.2 **Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des OSRA Gecina**

L'information relative au nombre d'OSRA Gecina rachetées ou remboursées et au nombre d'OSRA Gecina en circulation sera transmise périodiquement à Euronext Paris pour l'information du public et pourra être obtenue auprès de Gecina ou de l'établissement chargé du service des titres mentionné à la section 4.1.13 « *Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres et de l'agent payeur* ».

La décision de Gecina de procéder au remboursement anticipé, total ou partiel, fera l'objet, au plus tard 45 jours calendaires avant la date de remboursement, d'un avis diffusé par Gecina et mis en ligne sur son site Internet ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) et d'un avis publié au Journal Officiel (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) ainsi que d'un avis diffusé par Euronext Paris.

Les modalités précises du remboursement normal des OSRA retenues par Gecina en application de la section 4.1.8.1(1) « *Amortissement normal des OSRA Gecina* » feront l'objet, au plus tard 150 jours calendaires avant la Date d'Échéance (soit, sur la base du calendrier indicatif, au plus tard le 17 avril 2023), d'un avis diffusé par Gecina et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis publié au Journal Officiel (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) ainsi que d'un avis diffusé par Euronext Paris.

4.1.8.3 **Annulation des OSRA Gecina**

Les OSRA Gecina remboursées à leur échéance normale ou par anticipation, les OSRA Gecina rachetées par Gecina en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres de rachat ou d'échange seront annulées conformément à la loi.

#### 4.1.8.4 Prescription des sommes dues

##### (1) Intérêts

Toutes actions contre Gecina en vue du paiement des intérêts dus au titre des OSRA Gecina seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les intérêts seront également prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

##### (2) Remboursement

Toutes actions contre Gecina en vue du remboursement des OSRA Gecina seront prescrites à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé. Par ailleurs, le prix de remboursement des OSRA Gecina sera prescrit au profit de l'État à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé.

#### 4.1.9 Représentation des titulaires d'OSRA Gecina

Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les titulaires d'OSRA Gecina sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile. L'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina est appelée à autoriser les modifications des termes et conditions des obligations et à statuer sur toute décision que la loi soumet obligatoirement à son autorisation. L'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina délibère également sur les propositions de fusion ou de scission de Gecina par application des articles L. 228-65, I, 3°, L. 236-13 et L. 236-18 du Code de commerce, dont les dispositions, ainsi que celles de l'article L. 228-73 du Code de commerce, s'appliqueront.

En l'état actuel de la législation, chaque OSRA Gecina donne droit à une voix. L'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina ne délibère valablement que si les titulaires présents ou représentés possèdent au moins le quart des OSRA Gecina ayant le droit de vote sur première convocation et au moins le cinquième sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les titulaires présents ou représentés.

##### 4.1.9.1 Représentant titulaire de la masse des titulaires d'OSRA Gecina

En application de l'article L. 228-47 du Code de commerce, est désigné représentant titulaire de la masse des titulaires d'OSRA Gecina (le « **Représentant de la Masse** ») :

MASSQUOTE SASU  
RCS 529 065 880 Nanterre  
7 bis rue de Neuilly  
F-92110 Clichy  
France

Le Représentant de la Masse aura, en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse des titulaires d'OSRA Gecina tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des titulaires d'OSRA Gecina.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa liquidation, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des OSRA Gecina. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procédures en cours dans lesquels le Représentant de la Masse serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

##### 4.1.9.2 Généralités

La rémunération du Représentant de la Masse sera de 500 euros HT par an ; elle sera payable à la Date d'Emission et à chaque Date de Paiement des Intérêts (ou le jour ouvré suivant), tant qu'il existera des OSRA Gecina en circulation à cette date.

Le Représentant de la Masse exercera ses fonctions jusqu'au jour, le cas échéant, de sa dissolution, de sa démission ou de sa révocation par l'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina. Ses fonctions prendront automatiquement fin au jour du remboursement de la totalité des OSRA Gecina.

Gecina prendra à sa charge la rémunération du Représentant de la Masse et les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des titulaires d'OSRA Gecina, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle du Représentant de la Masse au titre de l'article L.

228-50 du Code de commerce, ainsi que, plus généralement, tous les frais d'administration et de fonctionnement de la masse des titulaires d'OSRA Gecina.

Les réunions de l'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina se tiendront au siège social de Gecina, ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Chaque titulaire d'OSRA Gecina aura le droit, pendant le délai de 15 jours qui précède la réunion de ladite assemblée générale, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège de Gecina, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriront aux souscripteurs des droits identiques à ceux des OSRA Gecina et si les contrats d'émission le prévoient, les titulaires de l'ensemble de ces obligations seront regroupés en une masse unique.

#### **4.1.10 Résolution de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina**

Les OSRA Gecina à remettre en échange des Actions FDP apportées à l'OPE OSRA et en échange des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA seront émises sur décision du Conseil d'administration de Gecina, agissant sur délégation octroyée par l'assemblée générale extraordinaire de Gecina devant se tenir le 27 juillet 2016, sous réserve de l'approbation par ladite assemblée de la résolution y afférente.

#### **4.1.11 Date d'émission**

Les OSRA Gecina seront émises au jour du règlement-livraison de l'Offre (la « **Date d'Emission** ») et, le cas échéant, au jour du règlement-livraison de l'Offre Réouverte. Cette date est également la date de jouissance et de règlement des OSRA Gecina. Les OSRA qui seront émises le cas échéant au jour du règlement-livraison de l'Offre Réouverte seront entièrement assimilées aux OSRA émises à la Date d'Emission.

#### **4.1.12 Restrictions à la libre négociabilité des OSRA Gecina**

Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des OSRA Gecina.

#### **4.1.13 Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et du service des titres et de l'agent payeur**

La centralisation du service financier des OSRA Gecina (paiement des intérêts, remboursement des OSRA Gecina, etc.) et le service des titres (inscription des OSRA Gecina au nominatif, conversion des OSRA Gecina au titulaire, etc.) ainsi que les services d'agent payeur seront assurés par Gecina.

#### **4.1.14 Fiscalité applicable aux revenus et produits des OSRA Gecina**

La section qui suit est une présentation limitée à certaines considérations fiscales relatives à l'imposition à la source des revenus tirés des OSRA Gecina et est incluse à titre d'information seulement. Cette présentation est fondée sur les lois en vigueur dans l'Union Européenne et/ou en France à la date du présent projet de note d'information. Elle ne vise pas à décrire exhaustivement les éléments fiscaux à prendre en considération pour se décider à acquérir, posséder ou céder des OSRA Gecina. Les investisseurs ou porteurs sont invités à consulter leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales de toute acquisition, possession ou cession d'OSRA Gecina.

#### **4.1.15 Fiscalité française**

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux porteurs d'OSRA Gecina, qui n'ont pas la qualité d'actionnaires de Gecina, qui ne sont pas liés à Gecina au sens de l'article 39,12 du Code Général des Impôts (« **CGI** ») et qui recevront des revenus ou produits à raison de ces OSRA Gecina. Les porteurs d'OSRA Gecina ayant, par ailleurs, la qualité d'actionnaires de Gecina ou qui, le cas échéant, sont liés à Gecina au sens de l'article 39, 12 du CGI doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Le paiement des intérêts et le remboursement des OSRA Gecina seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des titulaires d'OSRA Gecina.

Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée sur les revenus ou produits des obligations, Gecina ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des OSRA Gecina afin de compenser cette retenue.

4.1.15.1 *Retenue à la source française applicable aux revenus et produits des OSRA Gecina versés à des investisseurs qui ne sont pas résidents fiscaux de France et qui détiendront des OSRA Gecina émises par Gecina autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France*

Les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par Gecina au titre des OSRA Gecina ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du CGI à moins que ces paiements ne soient effectués hors de France dans un État ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du C.G.I. (ci-après un « **ETNC** »), auquel cas une retenue à la source de 75 % sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables d'une convention fiscale applicable).

En outre, les intérêts et autres revenus sur les OSRA Gecina ne sont plus, en application de l'article 238 A du CGI, déductibles des revenus imposables de l'émetteur s'ils sont dus ou payés à des personnes établies ou domiciliées dans un ETNC ou payés sur un compte ouvert dans une institution financière située dans un ETNC. Sous certaines conditions, les intérêts et autres revenus non déductibles peuvent être requalifiés de revenus réputés distribués en vertu des articles 109 et suivants du CGI, et être ainsi soumis à la retenue à la source de l'article 119 bis-2 du CGI, à un taux de 30 % ou 75 % (sous réserve des dispositions plus favorables d'une convention fiscale applicable).

Par dérogation à ce qui précède, ni la retenue à la source de l'article 125 A III du CGI, ni la non-déductibilité des intérêts et autres revenus, ni la retenue à la source de l'article 119 bis-2 du CGI qui résulte de cette non-déductibilité, sous réserve que ces intérêts et autres revenus correspondent à des opérations réelles et ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré, ne s'appliquera aux OSRA Gecina si Gecina peut démontrer que l'émission des OSRA Gecina a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation de ces intérêts et autres revenus dans un ETNC (ci-après l'« **Exception** »).

Conformément à la doctrine administrative (BOI-INT-DG-20-50 n° 990 du 11 février 2014 et BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40 n° 70 et 80 du 11 février 2014), l'Exception s'applique sans qu'il soit nécessaire d'apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des OSRA Gecina :

- offertes dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L. 411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un ETNC. Une « offre équivalente » s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étranger ; ou
- admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un ETNC, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un ETNC ; ou
- admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un ETNC.

Les OSRA Gecina étant admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier, situé dans un État autre qu'un ETNC, les revenus ou produits des OSRA Gecina seront exonérés du prélèvement prévu à l'article 125 A III du CGI.

De même, en raison de l'application de l'Exception, et dans la mesure où les revenus ou produits devraient être considérés comme correspondant à des opérations réelles et ne présentant pas un caractère anormal ou exagéré, la non-déduction des intérêts prévue à l'article 238 A du CGI, qui peut entraîner l'application de la retenue à la source au taux de 30 % ou 75 % visée aux articles 119 bis 2 et 187 du CGI, ne trouvera pas à s'appliquer aux OSRA Gecina.

4.1.15.2 *Fiscalité française applicable aux revenus et produits des OSRA Gecina versés à des investisseurs qui sont résidents fiscaux de France*

(1) *Investisseurs personnes physiques détenant des OSRA dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opération de bourse à titre habituel*

Les revenus des OSRA Gecina sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le montant global des intérêts perçus au titre d'une année (incluant les revenus de l'OSRA Gecina et les autres intérêts) n'excède pas 2 000 euros peuvent opter pour leur imposition à un taux forfaitaire de 24 %. L'option est à exercer lors du dépôt de la déclaration des revenus de cette année.

Lors de leur versement, les revenus des OSRA Gecina sont assujettis à un prélèvement de 24 %, obligatoire mais non libératoire (article 125 A du CGI), qui s'imputera sur l'impôt sur le revenu à payer l'année suivante. Peuvent être dispensés de ce prélèvement, sur demande, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 50 000 euros (personnes soumises à une imposition commune).

En l'état actuel de la législation, s'ajoutent à l'impôt sur le revenu :

- la contribution sociale généralisée de 8,2 % déductible à hauteur de 5,1 % de l'assiette de l'impôt sur les revenus de l'année de son paiement ;
- le prélèvement social de 4,5 % ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social, fixée à 0,3 % ;
- le prélèvement de solidarité sur les revenus du patrimoine et les produits de placement fixé à 2 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5 %.

Par ailleurs et en cas de remboursement des OSRA en numéraire, lorsque les sommes perçues à l'échéance sont inférieures aux sommes versées à la souscription ou lors de l'acquisition du produit, la perte correspondante est considérée comme une perte en capital, qui n'est pas déductible du revenu global du souscripteur. Toutefois, il est admis que cette perte en capital puisse s'imputer sur les intérêts afférents aux obligations versés la dernière année et qui n'entrent pas dans la définition de la prime de remboursement (BOI-RPPM-RCM-20-10-20-20 n° 390 du 11 février 2014).

Le remboursement des obligations en actions Gecina bénéficie d'un sursis d'imposition en application de l'article 150-0 B du CGI. La plus-value de cession des actions Gecina reçues en remboursement des obligations sera calculée à partir du prix ou de la valeur d'acquisition des obligations, le cas échéant diminué de la soulte reçue ou augmenté de la soulte versée. Pour la détermination de l'abattement pour durée de détention, pour les besoins du calcul de l'impôt sur les revenus, la durée de détention des actions court à partir de la date d'acquisition ou de souscription de l'obligation (BOI-RPPM-PVBMI-20-20-20-20 n° 30, 2 juillet 2015).

(2) *Investisseurs personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun, hors entreprises d'assurances et de capitalisation, établissements de crédit et entreprises d'investissement)*

Les revenus courus des OSRA Gecina (intérêts et primes de remboursement) détenues par les personnes morales fiscalement domiciliées en France sont pris en compte pour la détermination de leur résultat imposable.

Les intérêts sont imposés au titre de l'exercice au titre duquel ils sont courus. Les primes de remboursement correspondent à la différence entre les sommes ou valeurs à recevoir, à l'exception des intérêts linéaires versés chaque année à échéance régulière, et celles versées lors de la souscription ou de l'acquisition (article 238 septies E I-1 du CGI). En revanche, les intérêts non linéaires sont considérés comme des éléments constitutifs d'une prime de remboursement.

Si la prime est supérieure à 10 % de la valeur d'acquisition et le prix moyen à l'émission est inférieur ou égal à 90 % de la valeur de remboursement, la prime doit être imposée de manière étalée sur la durée de vie du produit comme suit :

- dans le cas général, la fraction de la prime et des intérêts (y compris les intérêts linéaires versés chaque année à échéance régulière) à rattacher aux résultats imposables de chaque exercice est calculée en appliquant au prix de souscription ou d'acquisition, majoré, le cas échéant, de la fraction de la prime et des intérêts capitalisés à la date anniversaire de l'emprunt ou du titre, le taux d'intérêt actuariel déterminé à la date de souscription ou d'acquisition ;
- le taux d'intérêt actuariel est le taux annuel qui, à la date de souscription ou d'acquisition, égalise à ce taux et à intérêts composés les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir ;
- si ces conditions ne sont pas satisfaites, la prime est imposable lors de son versement (ou au fur et à mesure du versement des intérêts si la prime est constituée d'intérêts) ;
- des modalités spécifiques de détermination et de rattachement de la prime de remboursement sont prévues s'agissant des titres « complexes », c'est-à-dire de ceux présentant des caractéristiques spécifiques quant à leurs modalités de remboursement ou de rémunération. Elles sont détaillées à l'article 238 septies E-II-3 du CGI.

Les intérêts des OSRA Gecina courus sur l'exercice et les primes de remboursement sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun avec application le cas échéant d'une contribution sociale de 3,3 % et, pour les exercices clos jusqu'au 30 décembre 2016, de la contribution exceptionnelle de 10,7 %.

Le remboursement des OSRA en actions Gecina bénéficie d'un sursis d'imposition en application de l'article 38-7 du CGI. La plus-value de cession des actions Gecina reçues en remboursement des obligations sera déterminée à partir de la valeur fiscale qu'avaient les OSRA Gecina lors du remboursement. En ce qui concerne le délai d'acquisition des actions Gecina provenant du remboursement des obligations et qui détermine la nature à court terme ou long terme de la plus-value, ce dernier court, selon l'administration fiscale, à compter de la date de remboursement des obligations (BOI-BIC-PVMV-30-30-60-30 n° 310, 20 octobre 2014).

(3) *Autres personnes physiques ou morales résidentes de France*

Les résidents français autres que ceux visés aux (1) et (2) ci-dessus sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer le régime fiscal qui leur est applicable.

#### 4.1.16 Retenue à la source du pays de résidence de l'Agent Payeur

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union européenne a adopté une nouvelle directive en matière de fiscalité des revenus de l'épargne, modifiée le 19 juillet 2004 (la « **Directive** ») qui a été transposée en droit interne français à l'article 242 ter du CGI. Sous réserve de la satisfaction de certaines conditions (prévues à l'article 17 de la Directive), il est prévu que tout État membre doit, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, fournir aux autorités fiscales d'un autre État Membre, des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive (intérêts, produits, primes ou autres revenus de créances) effectué par un Agent Payeur (tel que ce terme est défini ci-dessous) relevant de sa juridiction au profit d'une personne physique résidente ou entité assimilée de cet autre État membre (le « **Système d'Information** »).

À cette fin, le terme « **Agent Payeur** » est défini largement et comprend notamment tout opérateur économique qui est responsable du paiement d'intérêts au sens de la Directive au profit immédiat des bénéficiaires.

Cependant, durant une période de transition, certains États membres (l'Autriche), en lieu et place du Système d'Information appliqué par les autres États membres, appliquent, sauf exceptions, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive. Le taux de cette retenue à la source est actuellement de 35 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011 jusqu'à la fin de la période de transition. Cette période de transition s'achèvera à la fin du premier exercice fiscal complet qui suit la dernière des dates suivantes : (i) la date à laquelle entrera en vigueur le dernier accord que l'Union européenne, après décision du Conseil statuant à l'unanimité, aura conclu respectivement avec la Confédération Suisse, la Principauté de Liechtenstein, la République de Saint-Marin, la Principauté de Monaco et la Principauté d'Andorre, et qui prévoit l'échange d'informations sur demande, tel qu'il est défini dans le modèle de convention de l'OCDE sur l'échange de renseignements en matière fiscale (le « **Modèle de Convention de l'OCDE** »), en ce qui concerne les paiements

d'intérêts au sens de la Directive, ainsi que l'application simultanée par ces pays d'une retenue à la source au taux défini ci-dessus, et (ii) la date à laquelle le Conseil aura accepté à l'unanimité que les États-Unis d'Amérique s'engagent en matière d'échange d'informations sur demande en cas de paiement d'intérêts au sens de la Directive par des Agents Payeurs établis sur leur territoire à des bénéficiaires effectifs résidant dans l'Union européenne.

Aux termes d'une loi du 25 novembre 2014, le Luxembourg a décidé d'appliquer l'échange automatique d'informations, tel qu'il est défini dans la Directive, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, mettant ainsi fin à la période transitoire pendant laquelle il privilégiait le système de retenue à la source.

Certains États non-membres de l'Union européenne et territoires dépendants ou associés se sont engagés à appliquer des mesures similaires (échange d'informations ou retenue à la source) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.

La Commission européenne a rendu publique le 13 novembre 2008 une proposition de modification de la Directive, sur laquelle le Parlement européen a donné son avis le 24 avril 2009, qui pourrait étendre de façon significative le champ d'application actuel de la Directive en cas d'adoption par le Conseil de l'Union européenne.

La Directive a été modifiée par la directive 2014/48/UE du 24 mars 2014, renforçant l'efficacité du dispositif et étendant les mesures existantes à certains instruments financiers et contrats d'assurance-vie. Ces nouvelles dispositions devront être transposées par les États membres au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'article 242 ter du CGI, transposant en droit français la Directive, soumet les Agents Payeurs établis en France à l'obligation de déclarer aux autorités fiscales françaises certaines informations au titre des revenus payés à des bénéficiaires domiciliés dans un autre État membre, comprenant notamment l'identité et l'adresse des bénéficiaires ainsi qu'une liste détaillée des différentes catégories de revenus payés à ces derniers.

En application de la directive du Conseil 2011/16/UE relative à la coopération administrative en matière fiscale (telle qu'amendée par la directive du Conseil 2014/107/UE, la « **DCAF** »), les États membres devront appliquer de nouvelles mesures relatives à l'échange obligatoire et automatique d'informations à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. La DCAF est généralement d'application plus large que la Directive Épargne bien qu'elle ne prévoit pas l'application de retenues à la source.

Afin d'éviter les doublons entre la Directive Épargne et la DCAF, le Conseil a adopté le 10 novembre 2015 une directive abrogeant la Directive Épargne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour l'Autriche et du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour tous les autres États membres (sous réserve des obligations se rapportant à des paiements effectués avant ces dates).

Certains États non-membres de l'Union Européenne et territoires dépendants ou associés se sont engagés à appliquer des mesures similaires à la Directive Épargne. Certaines de ces mesures ont été révisées pour être en ligne avec la DCAF et d'autres mesures peuvent être revues dans le futur.

Les porteurs d'OSRA Gecina sont invités à se renseigner, et le cas échéant à consulter leur conseil fiscal habituel, au sujet des conséquences de la Directive Épargne et de la Directive Modificatrice et des nouvelles mesures devant s'y substituer, sur leur investissement.

#### **4.1.17 Impôts dans le pays de résidence des non-résidents fiscaux français**

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

#### **4.1.18 Mise en paiement d'une retenue, d'un prélèvement d'impôt, d'une taxe ou charge**

Dans l'hypothèse où la loi imposerait à Gecina ou à l'établissement payeur de pratiquer une retenue ou prélèvement d'impôts, taxes ou charges sur la rémunération ou le remboursement dû à un porteur d'OSRA Gecina, Gecina ou l'établissement payeur prélèvera le montant desdits impôts, retenues, taxes ou charges sur le compte espèces du porteur concerné (que celui-ci, au besoin, aura alimenté par un dépôt d'espèces suffisant préalablement à la remise des actions) ou, à défaut de compte espèces ouvert auprès de Gecina ou de l'établissement payeur, sur les sommes en espèces que le porteur concerné mettra, préalablement à la remise des actions, à la disposition de Gecina ou de l'établissement payeur pour permettre à celui-ci d'acquitter lesdits impôts, retenues, taxes ou charges.

Pour les besoins de la détermination du montant desdits impôts, retenues, taxes ou charges, et à défaut de disposition législatives ou de prescriptions administratives contraires, la valeur des actions remises à titre de remboursement des OSRA Gecina sera égale au cours d'ouverture desdites actions à la date de livraison des actions concernées.

#### 4.2 **Maintien des droits des titulaires d'OSRA Gecina**

Le remboursement s'effectuera à raison de 9 actions Gecina pour 10 OSRA Gecina, soit 0,9 action nouvelle par OSRA Gecina, sous réserve des mesures d'ajustements décrites à la présente section 4.2 « *Maintien des droits des titulaires d'OSRA Gecina* » (le « **Ratio de Remboursement** »).

##### 4.2.1 **Stipulations spécifiques**

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-98 du Code de commerce :

- (a) Gecina pourra modifier sa forme ou son objet social sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina ;
- (b) Gecina pourra, sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des titulaires d'OSRA Gecina, procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existe des OSRA Gecina en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires pour préserver les droits des titulaires d'OSRA Gecina ; et
- (c) en cas de réduction du capital de Gecina motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre d'actions composant le capital, les droits des titulaires d'OSRA Gecina seront réduits en conséquence, comme s'ils les avaient exercés avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive ; en cas de réduction du capital par diminution du nombre d'actions, le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant la réduction du nombre d'actions par le rapport :

Nombre d'actions composant le capital après l'opération

---

Nombre d'actions composant le capital avant l'opération

Conformément à l'article R. 228-92 du Code de commerce, si Gecina décide de procéder à l'émission, sous quelque forme que ce soit, de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital avec droit préférentiel de souscription réservé à ses actionnaires, de distribuer des réserves, en espèces ou en nature, et des primes d'émission ou de modifier la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, elle en informera (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) les titulaires d'OSRA Gecina par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

##### 4.2.2 **Ajustements du Ratio de Remboursement en cas d'opérations financières de Gecina**

À l'issue des opérations suivantes :

1. opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ;
2. attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;
3. incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes par majoration de la valeur nominale des actions ;
4. distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature ;
5. attribution gratuite aux actionnaires de Gecina de tout titre financier autre que des actions Gecina ;
6. absorption, fusion, scission ;
7. rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
8. amortissement ou remboursement du capital ; et
9. modification de la répartition de ses bénéfices ou création d'actions de préférence,

que Gecina pourrait réaliser à compter de la Date d'Émission, et dont la Record Date (telle que définie ci-après) se situe avant la date de livraison des actions remises, le cas échéant, à la Date d'Echéance ou à la date de remboursement anticipé, le maintien des droits des titulaires d'OSRA

Gecina sera assuré conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce. Dans l'hypothèse où la Société déciderait d'assurer la protection des titulaires d'OSRA Gecina par le biais d'un ajustement du Ratio de Remboursement, cet ajustement serait réalisé conformément aux modalités ci-dessous.

La « **Record Date** » est la date à laquelle la détention des actions Gecina est arrêtée afin de déterminer quels sont les actionnaires bénéficiaires d'une opération ou pouvant participer à une opération et notamment à quels actionnaires, un dividende, une distribution une attribution ou une allocation, annoncé ou voté à cette date ou préalablement annoncé ou voté, doit être payé, livré ou réalisé.

Conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce, cet ajustement pourra notamment être réalisé de telle sorte qu'il égalise, au millième d'action près, la valeur des actions qui auraient été obtenues en cas de remboursement en actions immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des actions qui seraient obtenues, en cas de remboursement en actions, immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1 à 9 ci-dessous, le nouveau Ratio de Remboursement sera déterminé avec trois décimales par arrondi au millième le plus proche (0,0005 étant arrondi au millième supérieur, soit à 0,001). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir du Ratio de Remboursement qui précède ainsi calculé et arrondi. Toutefois, les OSRA Gecina ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'actions, le règlement des rompus étant précisé à la section 4.3 « *Règlement des rompus* ».

1. En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté, le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription} + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription}}{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription}}$$

$$\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs respectivement de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront égales à la moyenne arithmétique de leurs premiers cours cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action Gecina ou le droit préférentiel de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

Toute augmentation de capital réalisée par Gecina avant l'émission des OSRA Gecina ne donnera lieu à aucun ajustement.

2. En cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}$$

$$\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}$$

3. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes réalisée par majoration de la valeur nominale des actions Gecina, la valeur nominale des actions que pourront obtenir les titulaires d'OSRA Gecina en cas de remboursement des OSRA Gecina en actions sera élevée à due concurrence.

4. En cas de distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature (titres financiers de portefeuille, etc.), le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la distribution}}{\text{Valeur de l'action avant la distribution - Montant par action de la distribution ou valeur des titres financiers ou des actifs remis par action}}$$

$$\text{Valeur de l'action avant la distribution - Montant par action de la distribution ou valeur des titres financiers ou des actifs remis par action}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action avant la distribution sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois mois qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-distribution ;
  - la valeur des titres financiers ou des actifs remis par action :
    - en cas de remise de titres financiers déjà cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera déterminée comme indiqué ci-avant ;
    - en cas de remise de titres financiers non encore cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera égale, s'ils devaient être cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions Gecina sont cotées ex-distribution, à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés ; et
    - dans les autres cas (titres financiers remis non cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire ou cotés durant moins de trois séances de bourse au sein de la période de dix séances de bourse visée ci-avant ou distribution d'actifs), la valeur des titres financiers ou des actifs remis par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Gecina.
5. En cas d'attribution gratuite aux actionnaires de Gecina de titres financiers autres que des actions Gecina, le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du ou des titres financiers attribués par action}}{\text{Valeur de l'action ex- droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action ex-droit d'attribution gratuite de Gecina est cotée) de l'action ex-droit d'attribution gratuite pendant les trois premières séances de bourse où les actions Gecina sont cotées ex-droit d'attribution gratuite ;
  - si les titres financiers attribués sont cotés ou sont susceptibles d'être cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions sont cotées ex-distribution, la valeur du ou des titres financiers attribués par action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours desdits titres financiers constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés ;
  - si les titres financiers attribués ne sont pas cotés pendant chacune des trois séances de bourse, la valeur du ou des titres financiers attribués par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Gecina.
6. En cas d'absorption de Gecina par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle ou de scission, les OSRA Gecina donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

Le nouveau Ratio de Remboursement sera déterminé en multipliant le Ratio de Remboursement en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange des actions Gecina contre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des

sociétés bénéficiaires de la scission. Ces dernières sociétés seront substituées de plein droit à Gecina dans ses obligations envers les titulaires des OSRA Gecina.

7. En cas de rachat par Gecina de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse, le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant le début du rachat et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action x (1 Pc \%)}}{\text{Valeur de l'action Pc \% x Prix de rachat}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- « Valeur de l'action » signifie la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action Gecina constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois mois qui précèdent le rachat (ou la faculté de rachat) ;
  - « Pc % » signifie le pourcentage du capital racheté ; et
  - « Prix de rachat » signifie le prix de rachat effectif.
8. En cas d'amortissement du capital, le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant amortissement}}{\text{Valeur de l'action avant amortissement - Montant de l'amortissement par action}}$$

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'action avant l'amortissement sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action Gecina constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois mois qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-amortissement.

9. (a) En cas de modification statutaire par Gecina de la répartition de ses bénéfices ou de création d'actions de préférence entraînant une telle modification, le nouveau Ratio de Remboursement sera égal au produit du Ratio de Remboursement en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la modification}}{\text{Valeur de l'action avant la modification} - \text{Réduction par action du droit aux bénéfices}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la Valeur de l'action avant la modification sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action Gecina constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois mois qui précèdent le jour de la modification ;
- la Réduction par action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Gecina.

Nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, le nouveau Ratio de Remboursement sera ajusté conformément aux paragraphes 1 ou 5 ci-avant.

(b) En cas de création d'actions de préférence n'entraînant pas une modification de la répartition des bénéfices, l'ajustement du Ratio de Remboursement, le cas échéant nécessaire, sera déterminé par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Gecina.

Il est précisé que les distributions dont la Record Date se situe avant la Date d'Émission ne donneront pas lieu à ajustement.

En aucun cas une même opération ne pourra donner lieu à l'application de plusieurs ajustements en vertu des paragraphes 1 à 9 ci-dessus.

Dans l'hypothèse où la Société réaliserait une opération pour laquelle plusieurs cas d'ajustement pourraient s'appliquer, il sera fait application en priorité des ajustements légaux.

#### 4.2.3 **Ajustement final du Ratio de Remboursement**

Dans tous les cas où, à la Date d'Echéance ou à la date de remboursement, en cas de remboursement anticipé, le Ratio de Remboursement ajusté conformément aux dispositions de la section 4.2.2 « *Ajustements du Ratio de Remboursement en cas d'opérations financières de Gecina* » serait inférieur à une action pour une OSRA Gecina, le Ratio de Remboursement sera automatiquement et de plein droit ajusté à une action pour une OSRA Gecina de telle sorte que, dans cette hypothèse, chaque détenteur d'une OSRA Gecina reçoive une action nouvelle.

Il est précisé, en tant que de besoin, que si le Ratio de Remboursement ajusté conformément aux dispositions de la section 4.2.2 « *Ajustements du Ratio de Remboursement en cas d'opérations financières de Gecina* » est supérieur au ratio minimum d'une action pour une OSRA Gecina prévu ci-dessus, ce Ratio de Remboursement ajusté s'appliquera sans autre modification.

#### 4.2.4 **Information des titulaires d'OSRA Gecina en cas d'ajustement**

En cas d'ajustement, Gecina en informera les titulaires d'OSRA Gecina au moyen d'un avis diffusé par Gecina et mis en ligne sur son site internet ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) au plus tard dans les 5 jours ouvrés qui suivent la prise d'effet du nouvel ajustement. Cet ajustement fera également l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris dans les mêmes délais.

En outre, conformément à l'article R. 228-91 du Code de Commerce, le Conseil d'administration de Gecina rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

#### 4.3 **Règlement des rompus**

En cas de remboursement en actions, tout titulaire d'OSRA Gecina pourra obtenir un nombre d'actions Gecina calculé en appliquant le Ratio de Remboursement en vigueur au nombre d'OSRA Gecina faisant l'objet du remboursement.

Lorsque le nombre d'actions ainsi calculé ne sera pas un nombre entier, Gecina versera à chaque titulaire d'OSRA Gecina le nombre entier d'actions immédiatement inférieur et une somme en espèces égale au produit de la fraction d'action formant rompu par la valeur de l'action, égale au dernier cours coté sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) lors de la séance de bourse qui précède le jour du remboursement.

#### 4.4 **Modification des termes et conditions des OSRA Gecina**

Conformément au droit applicable français, toute modification des termes et conditions des OSRA Gecina (y compris les stipulations relatives au remboursement) nécessitera une autorisation préalable de l'assemblée générale des porteurs d'OSRA Gecina statuant à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les porteurs d'obligations présents ou représentés.

### 5. **REGIME FISCAL DE L'OFFRE**

En l'état actuel de la législation française, les principaux régimes fiscaux liés à l'Offre sont repris ci-après.

L'attention des porteurs d'Actions FDP et/ou d'OSRA FDP est toutefois attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal en vigueur donné à titre indicatif et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France devront se conformer, en outre, à la législation en vigueur dans leur Etat de résidence, ainsi qu'aux termes d'une éventuelle convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

Dans tous les cas, il leur est recommandé de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier leur situation particulière.

## 5.1 Régime fiscal de l'OPA ACTIONS visant les Actions FDP

### 5.1.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

#### 5.1.1.1 Régime de droit commun

Les plus-values réalisées sur la cession d'Actions FDP seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le revenu fiscal de référence du cédant mais sans abattement), dès le premier euro de cession, après application éventuelle des abattements pour durée de détention de l'article 150 0-D 1 ter du CGI.

Les abattements pour durée de détention sont actuellement de (i) 50 % des plus-values nettes lorsque les actions cédées ont été détenues depuis au moins deux (2) ans et moins de huit (8) ans à la date de cession ou (ii) de 65 % de la même base lorsque la durée de détention des actions cédées est d'au moins huit (8) ans à la date de cession. Aucun abattement n'est applicable en cas de cession réalisée dans la première période de deux (2) ans.

Toutefois et sans application d'un abattement, les plus-values de cessions de droits sociaux sont également soumises, dès le premier euro de cession :

- à la Cotisation Sociale Généralisée (CSG) au taux de 8,2 %, déductible de la base de l'impôt sur le revenu à concurrence de 5,1 % au titre de l'année du paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 4,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- aux contributions additionnelles de 0,3 % et au prélèvement de solidarité de 2 %, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS) au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières, droits sociaux ou titres assimilés peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition toutefois que ces moins-values résultent d'opérations imposables.

#### 5.1.1.2 Actions détenues au sein d'un PEA

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées ne peuvent plus être inscrits sur un PEA.

Toutefois, de tels titres figurant dans un PEA à cette date pouvaient y demeurer : les produits et plus-values que procurent ces placements continuent ainsi à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu prévu en matière de PEA.

Le PEA ouvre en effet droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq (5) ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit (8) ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan ; ce gain reste néanmoins soumis aux prélèvements sociaux décrits à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun » au taux global de 15,5 % sans possibilité de déduire la CSG.

#### 5.1.1.3 Salariés et mandataires sociaux résidents fiscaux de France titulaires d'Actions FDP reçues lors de l'attribution définitive d'Actions Gratuites FDP

Les titulaires d'actions attribuées gratuitement conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce peuvent bénéficier du régime de faveur en matière fiscale, si les actions gratuites ainsi reçues ne sont pas cédées avant

l'expiration d'un délai de détention minimum de deux (2) ans qui court à compter de leur attribution définitive (premier alinéa de l'article 80 quaterdecies du CGI et BOI-RSA-ES-20-20-20 n° 10, 12 août 2014)<sup>8</sup>. Ceci vaut en principe également pour l'application du régime de faveur en matière de cotisations et prélèvements sociaux qui renvoie à l'article 80 quaterdecies du CGI.

Le gain d'acquisition des Actions FDP attribuées gratuitement aux salariés et mandataires sociaux résident fiscaux de France, égal au cours coté des Actions FDP au jour de leur attribution définitive pourra bénéficier du régime de faveur qui leur est attaché pour les seules Actions FDP dont la période de conservation aura expiré au moment de la cession.

(1) **Plan d'Actions Gratuites FDP du 26 juin 2012**

Seules les Actions FDP attribuées le 26 juin 2012 respecteront le délai de détention. Dans ce cas, le gain d'acquisition est assujéti à l'impôt sur les revenus au taux de 30 % sauf option pour l'imposition à l'impôt sur les revenus au barème progressif selon les règles applicables aux traitements et salaires (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le revenu fiscal de référence du cédant mais sans abattement).

Le gain d'acquisition est également soumis aux prélèvements sociaux décrits à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun » au taux global de 15,5 % (sans CSG déductible) ainsi qu'à la contribution salariale spécifique de 10 %.

(2) **Plan d'Actions Gratuites FDP des 25 et 27 février 2013, 30 juillet 2013 et 13 février 2014**

Pour les Actions FDP attribuées dans le cadre des plans d'Actions Gratuites FDP des 25 et 27 février 2013, 30 juillet 2013 et 13 février 2014, outre l'assujétissement aux cotisations sociales employeur et salarié, le gain d'acquisition sera assujéti au barème progressif de l'impôt sur les revenus selon les règles applicables aux traitements et salaires.

L'administration fiscale précise que le régime de l'article 80 quaterdecies du CGI n'est applicable qu'aux seules actions gratuites attribuées, par des sociétés dont le siège social est situé en France ou à l'étranger, dans les conditions définies de l'article L. 225-197-1 du code de commerce à l'article L. 225-197-6 du code de commerce. A défaut de respect des conditions énumérées au code de commerce, le gain d'acquisition est alors imposé au titre de l'année au cours de laquelle les actions sont définitivement acquises par le bénéficiaire (BOI-RSA-ES-20-20-20 n° 10, 12 août 2014).

Dans une telle situation, l'imposition du gain d'acquisition pourrait générer l'application de pénalités de retard.

La plus-value réalisée sur la cession d'Actions FDP attribuées gratuitement aux salariés et mandataires sociaux résident fiscaux de France, égale à la différence entre (i) le prix de cession des Actions FDP et (ii) le premier cours coté des Actions FDP du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites FDP, sera imposable dans les conditions énumérées à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun »).

5.1.1.4 **Actions issues du remboursement des OSRA FDP**

Les plus-values éventuellement réalisées sur la cession d'Actions FDP résultant des OSRA FDP seront imposables dans les conditions rappelées à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun »).

Néanmoins si le remboursement a bénéficié du sursis d'imposition de l'article 150-0 B du CGI, la plus-value sera calculée à partir du prix ou de la valeur d'acquisition des obligations, le cas échéant diminué de la soulte reçue ou augmenté de la soulte versée. Pour la détermination de l'abattement pour durée de détention, pour les besoins du calcul de l'impôt sur les revenus, la durée de détention des actions court à partir de la date d'acquisition ou de souscription de l'obligation (BOI-RPPM-PVBMI-20-20-20-20 n° 30, 2 juillet 2015).

<sup>8</sup> Pour les actions dont l'attribution a été autorisée par l'assemblée générale extraordinaire des associés jusqu'à l'entrée en vigueur de loi n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 135.

### 5.1.2 Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de la cession d'Actions FDP seront en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 %, éventuellement majoré de la contribution sociale de 3,3 % et, pour les exercices clos jusqu'au 30 décembre 2016, de la contribution exceptionnelle de 10,7 %.

Nonobstant ce qui précède, la plus-value de cession pourra cependant bénéficier du taux réduit d'imposition des plus-values à long-terme de 19 % si elle porte sur des titres ayant la nature de titres de participation, détenus depuis au moins deux (2) ans, selon les dispositions de l'article 219 I-a du CGI.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219-I-a précité, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du CGI.

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles fiscales spécifiques et les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

Pour les Actions FDP provenant éventuellement du remboursement d'OSRA FDP en sursis d'imposition conformément à l'article 38-7 du CGI, la plus-value de cession est déterminée à partir de la valeur fiscale qu'avaient les OSRA FDP lors du remboursement. En ce qui concerne le délai d'acquisition des Actions FDP provenant du remboursement d'OSRA FDP qui détermine la nature à court terme ou long terme de la plus-value, ce dernier court, selon l'administration fiscale, à compter de la date de remboursement des obligations (BOI-BIC-PVMV-30-30-60-30 n° 310, 20 octobre 2014).

### 5.1.3 Non-résidents

En application du I, 3 c de l'article 244 bis A du CGI, sous réserve des conventions internationales en vigueur, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession de titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées dont ils détiennent directement ou indirectement au moins 10 % du capital supportent un prélèvement spécifique. Le taux du prélèvement est fixé à 33,1/3 %.

Il est toutefois réduit à 19 % lorsque le cédant est une personne physique résidente d'un Etat de l'Espace Economique Européen ou d'un Etat tiers (à noter toutefois que les personnes physiques sont soumises aux prélèvements sociaux mentionnés à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun » au taux de 15,5 % sans possibilité de déduire la CSG) et pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France.

Pour les personnes physiques, le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI s'impute le cas échéant sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value au titre de l'année de sa réalisation et, s'il excède l'impôt dû par une personnes résidente d'un Etat de l'Union Européenne ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignement et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas non-coopératif au sens de l'article 238 0-A du CGI, l'excédent est restitué.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques sont également assujetties à la taxe sur les plus-values immobilières en application de l'article 1609 nonies G du CGI (selon un barème progressif pouvant aller jusqu'à 6 % du montant de la plus-value) si leur montant excède 50 000 euros.

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10 % du capital d'une SIIC, la plus-value de cession s'analyse en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Lorsque le cédant ne réside pas en Union européenne, en Islande ou en Norvège, il est en principe tenu de désigner un représentant en France qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour son compte.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

#### **5.1.4 Autres porteurs d'actions**

Les titulaires d'Actions FDP soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPA ACTIONS, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

### **5.2 Régime fiscal de l'OPE ACTIONS visant les Actions FDP**

#### **5.2.1 Régime fiscal des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS contre remise d'Actions Nouvelles Gecina**

##### **5.2.1.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel**

###### **(1) Régime de droit commun**

Conformément à l'article 150-0 B du CGI, la plus-value ou la moins-value d'échange des Actions FDP contre des Actions Nouvelles Gecina réalisée dans le cadre de l'OPE ACTIONS relève d'un régime de sursis d'imposition et n'est pas prise en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange sous réserve que la soulte éventuellement versée n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus. L'échange de titres résultant d'une offre publique réalisée conformément à la réglementation en vigueur présente un caractère intercalaire.

Il en résulte notamment que :

- l'opération d'échange n'a pas à être déclarée par le contribuable ; et
- la moins-value d'échange éventuellement réalisée ne peut pas être constatée au titre de l'année de l'échange et ne peut pas, par la suite, être imputée sur les plus-values réalisées au cours de l'année de l'échange ou des dix (10) années suivantes.

Le sursis d'imposition expire, notamment, lors de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des actions Gecina reçues en échange. Le gain net réalisé lors de l'évènement mettant fin au sursis sera calculé à partir du prix de revient fiscal des Actions FDP remises à l'échange et selon des modalités d'imposition applicables au jour dudit évènement.

###### **(2) PEA**

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés soumises au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées visés à l'article 208 C du CGI (les « SIIC ») ne sont plus éligibles au PEA.

En cas d'échanges des titres d'une SIIC inscrits antérieurement au 21 octobre 2011 sur un PEA contre des titres d'une autre SIIC, le maintien de ces derniers dans le PEA constitue, en principe, un manquement au fonctionnement du PEA entraînant la clôture du plan. Toutefois, la doctrine administrative prévoit que les actionnaires personnes physiques titulaires d'un PEA ont la possibilité, afin d'éviter la clôture de leur plan, d'inscrire les titres de SIIC reçus lors de l'opération d'échange sur un compte titres ordinaire et d'effectuer sur le PEA un versement en numéraire d'un montant égal à la valeur des titres de SIIC appréciée à la date de l'échange (BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n° 340, 12 septembre 2012 auquel renvoie le BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n° 290, 15 janvier 2015). Le versement doit être effectué dans un délai de deux (2) mois à compter de l'échange. Le versement

compensatoire ainsi effectué ne sera pas pris en compte pour l'appréciation du plafond légal de versements autorisés sur un PEA. Dans ce cas, la plus-value réalisée lors de l'échange demeure exonérée.

Les Actions Nouvelles Gecina reçues dans le cadre de l'Offre ne seront pas, en l'état actuel de la législation française, éligibles au PEA et devront être inscrites sur un compte ordinaire. Cependant, l'échange et la plus-value éventuelle qui en résulte seront considérés comme effectués dans le cadre de la gestion du PEA à condition de respecter les conditions mentionnées au paragraphe précédent.

Par ailleurs, la soulte reçue à l'occasion de l'échange devra être portée au crédit du compte espèces du PEA.

(3) **Salariés et mandataires sociaux résidents fiscaux de France titulaires d'Actions FDP reçues lors de l'attribution définitive d'Actions Gratuites FDP**

(a) **Plan d'Actions Gratuites FDP du 26 juin 2012**

Le III de l'article 80 quaterdecies du CGI prévoit que l'échange sans soulte d'actions gratuites<sup>9</sup> dans le cadre d'une opération d'offre publique réalisée conformément à la réglementation en vigueur ne fait pas perdre le bénéfice des dispositions susvisées, une telle opération présentant un caractère intercalaire et l'obligation de conservation étant reportée sur les actions reçues en échange.

Ainsi, l'échange sans soulte et en l'absence de mécanisme de traitement des rompus des Actions Gratuites FDP contre des Actions Nouvelles Gecina dans le cadre de l'OPE ACTIONS n'entraîne pas l'imposition du gain d'acquisition des Actions FDP résultant du Plan du 26 juin 2012. Ce gain sera imposable lors de la cession ultérieure des Actions Nouvelles Gecina reçues en échange.

Par ailleurs, la plus-value éventuellement réalisée au titre de l'apport des Actions Gratuites FDP à l'OPE ACTIONS, égale à la différence entre (i) la valeur des Actions Nouvelles Gecina reçues en échange et (ii) le premier cours coté des Actions FDP du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites FDP, bénéficie du sursis d'imposition prévu à l'article 150-0-B du CGI dans les conditions décrites à la section 5.2.1.1(1) « Régime de droit commun » du présent projet de note d'information.

(b) **Plan d'Actions Gratuites FDP des 25 et 27 février 2013, 30 juillet 2013 et 13 février 2014**

En application du premier alinéa de l'article 80 quaterdecies du CGI et de la doctrine administrative, les titulaires d'actions attribuées gratuitement conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce peuvent bénéficier du régime de faveur qui leur est attaché en matière fiscale si les actions gratuites ainsi reçues ne sont pas cédées avant l'expiration d'un délai minimum de détention de deux (2) ans qui court à compter de leur attribution définitive<sup>10</sup>. Il en va en principe de même pour le régime de faveur en matière de cotisations et prélèvements sociaux qui renvoie à l'article 80 quaterdecies du CGI.

A cet égard, le III de l'article 80 quaterdecies du CGI prévoit que l'échange sans soulte d'actions gratuites<sup>11</sup> dans le cadre d'une opération d'offre publique réalisée conformément à la réglementation en vigueur ne fait pas perdre le bénéfice des dispositions susvisées, une telle opération présentant un caractère intercalaire et l'obligation de conservation étant reportée sur les actions reçues en échange.

<sup>9</sup> L'administration précise également qu'il ne doit y avoir aucune compensation des rompus (BOI-RSA-ES-20-20-10-20 n° 140 du 12 août 2014)

<sup>10</sup> Pour les actions dont l'attribution a été autorisée par l'assemblée générale extraordinaire des associés jusqu'à l'entrée en vigueur de loi n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 135.

<sup>11</sup> L'administration précise également qu'il ne doit y avoir aucune compensation des rompus (BOI-RSA-ES-20-20-10-20 n° 140 du 12 août 2014)

Ainsi, l'échange sans soulte des Actions Gratuites FDP contre des actions Gecina dans le cadre de l'OPE ACTIONS ne rompt pas la période d'indisponibilité de deux (2) ans mentionnée ci-dessus, les conditions mentionnées à l'article 80 quaterdecies du CGI précité continuant à être applicables aux actions Gecina reçues en échange.

Par ailleurs, la plus-value éventuellement réalisée au titre de l'apport des Actions Gratuites à l'OPE ACTIONS, égale à la différence entre (i) la valeur des actions Gecina reçues en échange et (ii) le premier cours coté des Actions FDP du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites, bénéficie du sursis d'imposition prévu à l'article 150-0-B du CGI dans les conditions décrites à la section 5.2.1.1(1) « Régime de droit commun » du présent projet de note d'information.

#### 5.2.1.2 Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés

L'article 38-7 du CGI prévoit un sursis d'imposition applicable aux profits et pertes constatés à l'occasion d'opérations d'offre publique d'échange sous réserve que l'échange ne soit pas assorti d'une soulte excédant 10 % de la valeur nominale des actions FDP ou le montant de la plus-value réalisée.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 38-7 du CGI, le profit ou la perte résultant de l'échange des Actions FDP contre des Actions Nouvelles Gecina réalisé dans le cadre de l'OPE ACTIONS est compris dans le résultat de l'exercice au cours duquel les Actions Nouvelles Gecina reçues en échange sont cédées. Le délai de détention de deux (2) ans qui constitue un des éléments permettant de déterminer la nature à court terme ou à long terme de la plus-value est décompté à compter de la date d'acquisition des Actions FDP.

Ces dispositions revêtent un caractère impératif.

Le profit ou la perte résultant de la cession ultérieure des Actions Nouvelles Gecina reçues en échange sera déterminé par rapport à la valeur que les Actions FDP avaient du point de vue fiscal dans les comptes de la personne morale concernée. Pour l'application, le cas échéant, du régime des plus-values à long-terme, le délai de détention des Actions Nouvelles Gecina s'appréciera à compter de la date d'acquisition des Actions FDP remises à l'échange.

Aux termes des dispositions de l'article 54 septies du CGI, des obligations déclaratives spécifiques sont mises à la charge des personnes morales bénéficiant du sursis d'imposition de l'article 38-7 du CGI.

Toutefois, le régime de sursis prévu à l'article 38-7 du CGI ne s'applique pas si l'un des coéchangistes remet à l'échange des actions émises lors d'une augmentation de capital réalisée depuis moins de trois ans par une société qui détient directement ou indirectement une participation supérieure à 5 % du capital de l'autre société avec laquelle l'échange est réalisé ou par une société dont 5 % du capital est détenu directement ou indirectement par cette autre société. Ainsi le régime du sursis prévu par l'article 38-7 du CGI est susceptible de ne pas s'appliquer aux porteurs d'Actions FDP remettant à l'échange des Actions FDP issues d'une augmentation de capital réalisée par Foncière de Paris moins de trois ans avant l'échange. L'attention des porteurs d'Actions FDP est attirée sur l'éventuelle application de ce dispositif.

#### 5.2.1.3 Non-résidents

Sous réserve des dispositions de l'article 244 bis A du CGI, ainsi que des dispositions éventuellement applicables des conventions fiscales en vigueur signées par la France, les plus-values sur les Actions FDP réalisées dans le cadre de l'OPE ACTIONS par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France peuvent être considérées comme des revenus de source française et, en tant que tels, sont susceptibles d'être imposées en France et d'y bénéficier de mesures permettant de conférer un caractère intercalaire à l'OPE ACTIONS.

Les actionnaires non-résidents concernés devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier en France auprès de leur conseil fiscal habituel.

#### 5.2.1.4 **Autres porteurs d'actions**

Les titulaires d'Actions FDP soumis un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPE ACTIONS, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

### 5.2.2 **Régime fiscal des Actions Nouvelles Gecina reçues en échange dans le cadre de l'OPE ACTIONS**

#### 5.2.2.1 **Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel**

##### (1) **Dividendes**

Les dividendes distribués par Gecina seront pris en compte pour la détermination du revenu global de l'actionnaire imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

Gecina est soumise au régime fiscal des SIIC. A ce titre, une partie des bénéfices de Gecina est exonérée d'impôt sur les sociétés, l'autre partie de ses bénéfices étant soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de Gecina seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le cas) sans application de l'abattement général de 40 %.

Les dividendes prélevés sur les résultats imposables de Gecina seront soumis à l'impôt sur le revenu au taux progressif après application d'un abattement général de 40 % (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le cas mais sans abattement).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les dividendes font l'objet d'un prélèvement à la source au taux de 21 %, opéré par l'établissement payeur dans le mois qui suit celui de leur paiement ; ce prélèvement est imputable sur l'impôt sur le revenu au taux progressif dû au titre de l'année de perception du dividende.

En outre, les dividendes distribués par Gecina seront soumis aux prélèvements sociaux, également prélevés à la source par l'établissement payeur au même moment que le prélèvement de 21 % ci-dessus, au taux global de 15,5 %.

Les prélèvements sociaux se décomposent actuellement comme suit : (i) CSG au taux de 8,2 % dont 5,1 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG, (ii) prélèvement social de 4,5 % non déductible de la base de l'impôt sur le revenu, (iii) contributions additionnelles au prélèvement social aux taux de 0,3 %, (iv) prélèvement de solidarité de 2 %, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu et (v) CRDS au taux de 0,5 % non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

##### (2) **Plus-values**

Les plus-values nettes réalisées sur la cession d'actions Gecina au cours d'une année donnée (calculées à partir du prix de revient fiscal des Actions FDP remises à l'échange) seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le cas mais sans abattement), dès le premier euro de cession, après application éventuelle des abattements pour durée de détention de l'article 150 0-D 1 ter du CGI.

Les abattements pour durée de détention sont actuellement de (i) 50 % des plus-values nettes lorsque les actions cédées ont été détenues depuis au moins deux (2) ans et moins de huit (8) ans à la date de cession ou (ii) de 65 % de la même base lorsque la durée de détention des actions cédées est d'au moins huit (8) ans à la date de cession. Aucun abattement n'est applicable en cas de cession réalisée dans la première période de deux (2) ans.

Pour la détermination de l'abattement pour durée de détention, le délai de détention sera décompté à compter de la date d'acquisition des actions FDP remises à l'échange.

Toutefois et sans application d'un abattement, les plus-values de cessions de droits sociaux sont également soumises, dès le premier euro de cession :

- à la CSG au taux de 8,2 %, déductible de la base de l'impôt sur le revenu à hauteur de 5,1 % au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 4,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- aux contributions additionnelles de 0,3 % et au prélèvement de solidarité de 2 %, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Si lors d'une année donnée, la cession d'actions Gecina génère une moins-value nette, celle-ci sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année ou des dix (10) années suivantes.

(3) **PEA**

Comme évoqué ci-dessus, les actions Gecina reçues en échange dans le cadre de l'Offre ne pourront pas être inscrites dans un PEA.

(4) **Actions Gratuites FDP**

Le gain d'acquisition (égal au cours coté des Actions FDP au jour de leur attribution définitive) des Actions Gratuites FDP qui auront été échangées contre des Actions Nouvelles Gecina sans perte du régime de faveur qui leur est attaché sera également imposable au titre de l'année de cession des titres Gecina.

(a) **Plan d'Actions Gratuites FDP du 26 juin 2012**

Le gain d'acquisition résultant des Actions Gratuites attribuées en application du plan du 26 juin 2012 est imposé au taux de 30 % sauf option pour l'imposition à l'impôt sur les revenus au barème progressif selon les règles applicables aux traitements et salaires (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le revenu fiscal de référence du cédant mais sans abattement). Le gain d'acquisition est également soumis aux prélèvements sociaux décrits à la section 5.2.2.1(2) « *Plus-values* » au taux global de 15,5 % (sans possibilité de déduire la CSG de l'impôt sur le revenu) ainsi qu'à la contribution salariale spécifique de 10 %.

Par ailleurs, la plus-value éventuellement réalisée sur les Actions Nouvelles Gecina reçues dans le cadre de l'OPE ACTIONS et qui ont bénéficié du sursis d'imposition prévu à l'article 150 0-D du CGI régime d'imposition (sous les réserves énoncées ci-dessus à la section 5.2.1.1 « *Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel* ») est déterminée par différence entre (i) la valeur de cession des actions Gecina et (ii) le premier cours coté des Actions FDP du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites FDP. Cette plus-value est imposée dans les conditions décrites à la section 5.1.1.1 « *Régime de droit commun* » du présent projet de note d'information.

Pour la détermination de l'abattement pour durée de détention tel qu'indiqué à la section 5.1.1.1 « *Régime de droit commun* » du présent projet de note d'information, le délai de détention sera décompté à compter du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites FDP remises à l'échange.

(b) **Plan d'Actions Gratuites FDP des 25 et 27 février 2013, 30 juillet 2013 et 13 février 2014**

Le gain d'acquisition résultant de l'attribution d'Actions Gratuites en application des plans mentionnés ci-dessus est assujéti à l'impôt sur les

revenus au barème progressif selon les règles applicables aux traitements et salaires (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le revenu fiscal de référence du cédant mais sans abattement). Le gain d'acquisition est également soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus d'activité au taux global de 8 % (CSG au taux de 7,5 % - déductible de l'impôt sur le revenu à hauteur de 5,1 % au titre de l'année de paiement de la CSG - et CRDS au taux de 0,5 %) ainsi qu'à la contribution salariale spécifique de 10 %.

Par ailleurs, la plus-value éventuellement réalisée sur les actions Gecina reçues dans le cadre de l'OPE ACTIONS et qui ont bénéficié du sursis d'imposition prévu à l'article 150 0-D du CGI est déterminée par différence entre (i) la valeur de cession des actions Gecina et (ii) le premier cours coté des Actions FDP du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites FDP. Cette plus-value est imposée dans les conditions décrites à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun » du présent projet de note d'information.

Pour la détermination de l'abattement pour durée de détention tel qu'indiqué à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun » du présent projet de note d'information, le délai de détention sera décompté à compter du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites FDP remises à l'échange.

(5) **Impôt de solidarité sur la fortune**

Les actions Gecina détenues par des personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

(6) **Droits de succession et de donation**

Les actions Gecina acquises par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumises aux droits de succession ou de donation.

5.2.2.2 **Personnes morales résidentes fiscales de France assujetties à l'impôt sur les sociétés**

(1) **Dividendes**

Les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de Gecina seront compris dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés au taux de 33 1/3 %, avec application le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % et, pour les exercices clos jusqu'au 30 décembre 2016, de la contribution exceptionnelle de 10,7 %. Ces dividendes ne sont pas éligibles aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes prélevés sur les résultats taxables de Gecina seront également compris dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés au taux de 33 1/3 %, majoré des contributions précitées. Toutefois, conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales détenant au moins 5 % du capital social de Gecina, peuvent bénéficier sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales. En vertu de ce régime, les dividendes perçus par la société mère et prélevés sur les résultats taxables de Gecina ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société.

Cette quote-part est égale à 5 % du montant des dividendes.

(2) **Plus-values**

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de la cession d'actions Gecina (calculées à partir de la valeur fiscale qu'avaient les Actions FDP dans les comptes de la société) sont en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 %, éventuellement majoré des contributions ci-dessus.

Nonobstant ce qui précède, la plus-value de cession peut cependant bénéficier du taux réduit d'imposition des plus-values à long-terme de 19 % si elle porte sur des

titres ayant la nature de titres de participation, détenus depuis au moins deux (2) ans, selon les dispositions de l'article 219 I-a du CGI.

Le délai de détention de deux (2) ans qui constitue un des éléments permettant de déterminer la nature à court terme ou à long terme de la plus-value est décompté à compter de la date d'acquisition des Actions FDP.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219-I-a précité, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du CGI (voir ci-dessus).

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles fiscales spécifiques et les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

### 5.2.2.3 **Autres situations**

Les titulaires d'actions Gecina soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseil fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

## 5.3 **Régime fiscal de l'OPE OSRA**

### 5.3.1 **Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel**

#### 5.3.1.1 **Régime de droit commun**

Les plus-values réalisées sur l'échange d'Actions FDP contre des OSRA Gecina seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3% et 4%, selon le cas mais sans abattement), dès le premier euro de cession, après application éventuelle des abattements pour durée de détention de l'article 150 0-D du CGI.

Les abattements pour durée de détention sont actuellement de (i) 50% des plus-values nettes lorsque les actions cédées ont été détenues depuis au moins deux (2) ans et moins de huit (8) ans à la date de cession ou (ii) de 65% de la même base lorsque la durée de détention des actions cédées est d'au moins huit (8) ans à la date de cession. Aucun abattement n'est applicable en cas de cession réalisée dans la première période de deux (2) ans.

Toutefois et sans application d'un abattement, les plus-values de cessions de droits sociaux sont également soumises, dès le premier euro de cession:

- à la CSG au taux de 8,2 %, déductible à hauteur de 5,1 % de la base de l'impôt sur le revenu ;
- au prélèvement social de 4,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- aux contributions additionnelles de 0,3 % et au prélèvement social de 2%, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11° du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières, droits sociaux ou titres assimilés peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition toutefois que ces moins-values résultent d'opérations imposables.

Des doutes existent quant à l'application éventuelle du sursis d'imposition aux échanges d'Actions FDP contre des OSRA dans le cadre d'offres publiques d'échanges. La doctrine administrative indique que le sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du CGI est susceptible de s'appliquer aux opérations d'échange de « valeurs mobilières » mentionnées à l'article 150-0 A du CGI (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-20 n° 10 et suivants du 4 mars 2016) tout en évoquant des opérations concernant les sociétés (ce qui sous-

entendrait une remise d'actions). Le traitement des plus-values réalisées sur l'échange d'Actions FDP contre des OSRA Gecina reste donc incertain.

Il est recommandé aux investisseurs personnes physiques résidentes fiscales en France de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne le bénéfice du régime de sursis d'imposition à l'échange d'Actions FDP contre des OSRA Gecina dans le cadre de l'offre publique d'échange.

#### 5.3.1.2 **Actions détenues au sein d'un PEA**

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées ne peuvent plus être inscrits sur un PEA.

Toutefois, de tels titres figurant dans un PEA à cette date peuvent y demeurer : les produits et plus-values que procurent ces placements continuent ainsi à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu prévu en matière de PEA.

Les obligations ne constituent pas des titres éligibles au PEA et ne peuvent donc pas être inscrites dans un PEA. Dès lors, l'inscription dans le PEA des OSRA Gecina reçues en échange dans le cadre de l'Offre constituerait un manquement aux règles de fonctionnement du PEA entraînant sa clôture.

#### 5.3.1.3 **Actions gratuites FDP**

L'opération d'échange d'actions en OSRA ne fait pas partie des opérations intercalaires au sens du III de l'article 80 quaterdecies du CGI. Par conséquent, une telle opération entraîne l'imposition immédiate du gain d'acquisition sur les Actions Gratuites FDP.

##### (1) **Plan d'Actions Gratuites FDP du 26 juin 2012**

Seules les Actions FDP attribuées le 26 juin 2012 respecteront le délai de détention. Dans ce cas, le gain d'acquisition est assujéti à l'impôt sur les revenus au taux de 30 % sauf option pour l'imposition à l'impôt sur les revenus au barème progressif selon les règles applicables aux traitements et salaires (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le revenu fiscal de référence du cédant mais sans abattement).

Le gain d'acquisition est également soumis aux prélèvements sociaux décrits à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun » au taux global de 15,5 % (sans CSG déductible) ainsi qu'à la contribution salariale spécifique de 10 %.

##### (2) **Plan d'Actions Gratuites FDP des 25 et 27 février 2013, 30 juillet 2013 et 13 février 2014**

Pour les Actions FDP attribuées dans le cadre des plans d'Actions Gratuites FDP des 25 et 27 février 2013, 30 juillet 2013 et 13 février 2014, outre l'assujétiement aux cotisations sociales employeur et salarié, le gain d'acquisition sera assujéti au barème progressif de l'impôt sur les revenus selon les règles applicables aux traitements et salaires.

L'administration fiscale précise que le régime de l'article 80 quaterdecies du CGI n'est applicable qu'aux seules actions gratuites attribuées, par des sociétés dont le siège social est situé en France ou à l'étranger, dans les conditions définies de l'article L. 225-197-1 du code de commerce à l'article L. 225-197-6 du Code de commerce. A défaut de respect des conditions énumérées au code de commerce, le gain d'acquisition est alors imposé au titre de l'année au cours de laquelle les actions sont définitivement acquises par le bénéficiaire (BOI-RSA-ES-20-20-20 n° 10, 12 août 2014).

Dans une telle situation, l'imposition du gain d'acquisition pourrait générer l'application de pénalités de retard.

La plus-value réalisée sur la cession d'Actions FDP attribuées gratuitement aux salariés et mandataires sociaux résident fiscaux de France, égale à la différence entre (i) le prix de cession des Actions FDP et (ii) le premier cours coté des Actions FDP du jour de l'attribution définitive des Actions Gratuites FDP, sera imposable dans les conditions énumérées à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun »).

### 5.3.2 Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de l'échange d'Actions FDP en OSRA Gecina seront en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 %, éventuellement majoré de la contribution sociale de 3,3 % et, pour les exercices clos jusqu'au 30 décembre 2016, de la contribution exceptionnelle de 10,7 %.

Nonobstant ce qui précède, la plus-value de cession pourra cependant bénéficier du taux réduit d'imposition des plus-values à long-terme de 19 % si elle porte sur des titres ayant la nature de titres de participation, détenus depuis au moins deux (2) ans, selon les dispositions de l'article 219 I-a du CGI.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219-I a précité, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du CGI (voir ci-dessus).

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles fiscales spécifiques et les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

### 5.3.3 Non-résidents

En application du I, 3 c de l'article 244 bis A du CGI, sous réserve des conventions internationales en vigueur, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession de titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées dont ils détiennent directement ou indirectement au moins 10 % du capital supportent un prélèvement spécifique. Le taux du prélèvement est fixé à 33,1/3 %.

Il est toutefois réduit à 19 % lorsque le cédant est une personne physique résidente d'un Etat de l'Espace Economique Européen ou d'un Etat tiers (à noter toutefois que les personnes physiques sont soumises aux prélèvements sociaux mentionnés à la section 5.1.1.1 « Régime de droit commun » au taux de 15,5 % sans possibilité de déduire la CSG) et pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France.

Pour les personnes physiques, le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI s'impute le cas échéant sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value au titre de l'année de sa réalisation et, s'il excède l'impôt dû par une personnes résidente d'un Etat de l'Union Européenne ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignement et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas non-coopératif au sens de l'article 238 0-A du CGI, l'excédent est restitué.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques sont également assujetties à la taxe sur les plus-values immobilières en application de l'article 1609 nonies G du CGI (selon un barème progressif pouvant aller jusqu'à 6 % du montant de la plus-value) si leur montant excède 50 000 euros.

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10 % du capital d'une SIIC, la plus-value de cession s'analyse en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Lorsque le cédant ne réside pas en Union européenne, en Islande ou en Norvège, il est en principe tenu de désigner un représentant en France qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour son compte.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

#### **5.3.4 Autres porteurs d'actions**

Les titulaires d'Actions FDP soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPE actions FDP contre OSRA Gecina, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

#### **5.4 Régime fiscal de l'OPA OSRA**

##### **5.4.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel**

Les plus-values réalisées sur la cession d'OSRA FDP seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le cas mais sans abattement), dès le premier euro.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières, droits sociaux ou titres assimilés peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix (10) années suivantes, à condition toutefois que ces moins-values résultent d'opérations imposables).

Les plus-values de cession des OSRA FDP sont également soumises, dès le premier euro de cession :

- à la CSG au taux de 8,2 %, déductible de la base de l'impôt sur le revenu à hauteur de 5,1 % au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 4,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- aux contributions additionnelles de 0,3 % et au prélèvement de solidarité de 2 %, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

##### **5.4.2 Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés**

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de la cession d'OSRA FDP seront en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 %, éventuellement majoré de la contribution sociale de 3,3 % et, pour les exercices clos jusqu'au 30 décembre 2016, de la contribution exceptionnelle de 10,7 %.

##### **5.4.3 Non-résidents**

Les cessions d'obligations réalisées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B, ou dont le siège social est situé hors de France ne sont pas imposables en France en application de l'article 244 bis C du CGI.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

##### **5.4.4 Autres porteurs d'obligations**

Les titulaires d'OSRA FDP soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPA OSRA sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

#### **5.5 Régime fiscal de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS**

##### **5.5.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel**

Les plus-values réalisées sur l'échange d'OSRA FDP en actions Gecina seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et 4 %, selon le cas), dès le premier euro de cession.

Les plus-values de cessions de droits sociaux sont également soumises, dès le premier euro de cession :

- à la CSG au taux de 8,2 %, déductible de la base de l'impôt sur le revenu à hauteur de 5,1 % au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 4,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- aux contributions additionnelles de 0,3 % et au prélèvement de solidarité de 2 %, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières, droits sociaux ou titres assimilés peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix (10) années suivantes, à condition toutefois que ces moins-values résultent d'opérations imposables).

Des doutes existent quant au bénéfice d'un sursis d'imposition relatif à la plus-value d'échange de titres dans le cadre d'offres publiques mixtes. L'attention des porteurs d'OSRA est donc attirée sur l'imposition éventuelle de la plus-value réalisées sur l'échange d'OSRA FDP en actions Gecina au titre de l'année d'échange.

Les plus-values constatées sur la part d'OSRA FDP réglée en espèces par l'Initiateur seront imposables dans les conditions rappelées ci-dessus.

Il est recommandé aux investisseurs personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne le traitement des plus-values réalisées sur l'échange d'OSRA FDP en actions Gecina.

#### 5.5.2 **Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés**

Les opérations d'échanges d'obligations en actions peuvent bénéficier du régime de sursis d'imposition de l'article 38-7 du CGI (BOI-BIC-PVMV-30-30-60-10 n° 30, 12-09-2012) sous réserve que l'échange ne soit pas assorti d'une soulte excédant 10 % de la valeur nominale des Actions FDP ou le montant de la plus-value réalisée.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 38-7 du CGI, le profit ou la perte résultant de l'échange des OSRA FDP contre des actions Gecina réalisé dans le cadre de l'Offre est en principe compris dans le résultat de l'exercice au cours duquel les actions Gecina reçues en échange sont cédées.

Le profit ou la perte résultant de la cession ultérieure des actions Gecina reçues en échange est alors déterminé par rapport à la valeur que les OSRA FDP avaient du point de vue fiscal dans les comptes de la personne morale concernée. Pour l'application, le cas échéant, du régime des plus-values à long-terme, le délai de détention des actions Gecina s'apprécie à compter de la date de remise des actions Gecina en échange des OSRA FDP.

Aux termes des dispositions de l'article 54 septies du CGI, des obligations déclaratives spécifiques sont mises à la charge des personnes morales bénéficiant du sursis d'imposition de l'article 38-7 du CGI.

La doctrine administrative précise à ce titre que si l'opération d'échange est réalisée dans le cadre d'une offre publique mixte (offre publique d'échange - offre publique d'achat), c'est-à-dire que le règlement par l'initiateur de cette offre a lieu, soit en espèces, soit par la remise d'autres titres, le sursis d'imposition ne s'applique qu'aux titres remis à l'offre publique d'échange. Dans ce cas, si un des coéchangistes remet à l'offre publique d'échange et à l'offre publique d'achat des titres qui ont été acquis à des dates ou des prix différents, la répartition, au sein de ces différentes « lignes », entre les titres apportés à l'offre publique d'achat et ceux apportés à l'offre publique d'échange s'effectue proportionnellement au nombre de titres apportés à chacune de ces deux offres. (BOI-BIC-PVMV-30-30-60-10 n° 10, 12 septembre 2012).

L'attention des porteurs d'OSRA FDP est attirée sur l'existence d'une incertitude quant à la définition d'« offre publique mixte » retenue par l'administration fiscale au regard de la nature exacte de l'opération envisagée et par conséquent de doutes quant au traitement de la plus-value réalisée sur l'échange d'Actions FDP dans le cadre de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.

En revanche, les plus-values constatées sur la part d'OSRA FDP réglées en espèces par l'initiateur seront imposables dans les conditions énoncées à la section 5.5.2 « *Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés* ».

Il est recommandé aux investisseurs personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne le bénéfice du régime de sursis d'imposition de l'article 38-7 du CGI à la plus-value sur les OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.

### **5.5.3 Non-résidents**

Les cessions d'obligations réalisées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B, ou dont le siège social est situé hors de France ne sont pas imposables en France, en application de l'article 244 bis C du CGI.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

### **5.5.4 Autres porteurs d'OSRA FDP**

Les titulaires d'OSRA FDP soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

## **5.6 Régime fiscal de l'OPM OSRA – Branche OSRA**

### **5.6.1 Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel**

Les plus-values réalisées sur l'échange d'OSRA FDP en OSRA Gecina seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voire à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3% et 4%, selon le cas), dès le premier euro de cession.

Les plus-values de cessions de droits sociaux sont également soumises, dès le premier euro de cession:

- à la CSG au taux de 8,2 %, déductible à hauteur de 5,1% de la base de l'impôt sur le revenu ;
- au prélèvement social de 4,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- aux contributions additionnelles de 0,3 % et au prélèvement social de 2 %, non déductibles ;
- de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11° du CGI , les moins-values de cession de valeurs mobilières, droits sociaux ou titres assimilés peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition toutefois que ces moins-values résultent d'opérations imposables).

Des doutes existent quant à l'application éventuelle du sursis d'imposition aux échanges d'OSRA contre des OSRA dans le cadre d'offres publiques. La doctrine administrative indique que le sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du CGI est susceptible de s'appliquer aux opérations d'échange de « valeurs mobilières » mentionnées à l'article 150-0 A du CGI dans le cadre d'opération d'offre publique (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-20 n° 10 et suivants du 4 mars 2016) tout en évoquant des opérations concernant les sociétés (ce qui sous-entendrait une remise d'actions). En outre et contrairement aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, la doctrine de l'administration fiscale ne se prononce pas sur le bénéfice du sursis d'imposition sur la plus-value réalisée par les personnes physiques relative à la remise de titres en échange d'autres titres dans le cadre d'une offre publique mixte. Le traitement des plus-values réalisées sur l'échange d'OSRA FDP en OSRA Gecina reste donc incertain.

Il est recommandé aux investisseurs personnes physiques résidentes fiscales en France de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne le bénéfice du régime de sursis d'imposition dans le cadre d'une offre publique mixte d'OSRA.

### **5.6.2 Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés**

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de l'échange d'OSRA FDP en OSRA Gecina seront en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les

sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 %, éventuellement majoré de la contribution sociale de 3,3 % et, pour les exercices clos jusqu'au 30 décembre 2016, de la contribution exceptionnelle de 10,7 %.

### 5.6.3 **Non-résidents**

Sous réserve des conventions internationales, en application de l'article 244 bis C du CGI, les cessions d'obligations réalisées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B, ou dont le siège social est situé hors de France ne sont pas imposables en France.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

### 5.6.4 **Autres porteurs d'OSRA FDP**

Les titulaires d'OSRA FDP soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPM OSRA, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

## 6. **ELEMENTS D'APPRECIATION**

### 6.1 **Éléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les Actions FDP**

Les éléments d'appréciation présentés prennent comme hypothèse que les Actions FDP seront apportées coupon 2015 détaché (dividende de 9,0 euros, tel que décidé par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Foncière de Paris le 12 avril 2016 dont la mise en paiement est intervenue le 20 mai 2016) et dans le cas de l'OPE ACTIONS, que les actions Gecina seront émises coupon 2015 détaché (dividende par action de 5,0 euros au titre de l'exercice 2015 dont un acompte sur dividende pour un montant de 2,50 euros a été versé le 9 mars 2016 avec une distribution du solde du dividende pour un montant de 2,50 euros dont la mise en paiement doit intervenir le 6 juillet 2016).

#### 6.1.1 **Informations préliminaires**

##### 6.1.1.1 **Termes de l'Offre**

###### Prix de l'OPA ACTIONS :

Les actionnaires de Foncière de Paris recevront 150 euros en contrepartie de chaque Action FDP détenue (Dividende FDP 2015 détaché).

###### Parité de l'OPE ACTIONS :

Les actionnaires de Foncière de Paris recevront 6 actions nouvelles Gecina (Solde du Dividende Gecina 2015 détaché) en contrepartie de 5 Actions FDP (Dividende FDP 2015 détaché).

###### Parité de l'OPE OSRA :

Les actionnaires de Foncière de Paris recevront 23 OSRA Gecina en contrepartie de 20 Actions FDP (Dividende FDP 2015 détaché).

##### 6.1.1.2 **Nombre d'actions retenu**

Les nombres d'actions retenus dans le cadre de la valorisation des sociétés Foncière de Paris et Gecina ont été calculés en prenant en compte :

- 10 295 075 Actions FDP, en ce compris les 27 872 Actions Gratuites Acquisées ;
- 63 369 447 actions Gecina, ce qui correspond au nombre d'actions en circulation composant le capital de Gecina au 31 mai 2016 (soit 63 260 620 actions), diminué des actions d'auto-contrôle (soit 441 380 actions) et augmenté des effets des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés par l'attribution d'options sur actions et d'actions de performance (soit 550 207 actions).

### 6.1.1.3 Sources d'information

Les analyses ci-après s'appuient sur les sources d'information suivantes :

- les Documents de Référence au 31 décembre 2014 et 2015 de la Société et des autres sociétés mentionnées dans le document ;
- les présentations et communiqués de presse annuels, semestriels et trimestriels disponibles sur les sites internet des sociétés mentionnées ; et
- les bases de données suivantes : site internet de l'AMF, Bloomberg et Euronext.

### 6.1.2 Méthodologie

Une analyse multicritères, reposant sur les principales méthodes d'évaluation usuelles et traditionnellement utilisées pour le secteur des sociétés foncières a été conduite par Goldman Sachs International afin d'apprécier le prix de l'OPA ACTIONS et la parité d'échange de l'OPE ACTIONS et de l'OPE OSRA.

Les éléments d'appréciation ci-après ont été établis sur la base d'informations transmises par l'Initiateur, d'informations publiques disponibles sur la Société ainsi que sur son secteur d'activité et ses concurrents. Il n'entraîne pas dans la mission de la banque présentatrice de vérifier ou de soumettre ces informations à une vérification indépendante, ou de vérifier ou d'évaluer les actifs et/ou passifs de la Société.

### 6.1.3 Eléments d'appréciation du prix de l'OPA ACTIONS

#### 6.1.3.1 Méthodes

#### (1) Méthodes retenues pour l'appréciation du prix de l'OPA ACTIONS

##### (a) A titre principal :

- transactions récentes sur le capital ;
- approche par référence à l'actif net réévalué triple net EPRA ;
- approche par référence aux cours de bourse historiques ;
- approche par référence aux multiples de transactions comparables ;
- approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables.

##### (b) A titre indicatif :

- objectifs de cours des analystes financiers.

#### (2) Méthodes écartées pour l'appréciation du prix de l'OPA ACTIONS

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : cette approche n'a pas été retenue dans la mesure où les immeubles de placement de la Société étant comptabilisés au coût historique dans les comptes consolidés, l'actif net comptable n'intègre pas les plus-values latentes sur le portefeuille immobilier ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des *Discounted Cash-Flow*, dite « DCF ») : cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise (valeur intrinsèque) par actualisation des flux futurs générés par cet actif diminuée de la valeur de marché de son endettement financier net. Parmi les méthodes de valorisation retenues figure la méthode de l'actif net réévalué qui repose sur la valorisation des actifs déterminée par les experts immobiliers. Ces derniers utilisent entre autres la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles pour valoriser chaque actif. Dès lors, une approche de valorisation d'une société foncière par les flux qu'elle génère est redondante avec la méthode de l'actif net réévalué ;
- Actualisation des flux de dividendes : la référence au niveau futur de distribution de la Société n'apparaît pas pertinente car dépendante de la politique de distribution de la société. Même si le régime SIIC implique une distribution de 95 % des bénéfices distribuables issus des activités locatives

au cours de l'exercice suivant ainsi que de 60 % des bénéfices liés à la cession d'immeubles dans les deux prochains exercices, les sociétés immobilières disposent d'une certaine latitude quant à leur politique de distribution.

### 6.1.3.2 Méthodes retenues à titre principal

#### (1) Transactions récentes sur le capital

##### (a) Contrats de cession Eurosic

Eurosic a conclu, le 4 mars 2016, respectivement avec des entités du Groupe Allianz et du Groupe Generali, des contrats de cession de titres FDP, lui permettant d'acquérir un nombre total de 2 743 052 Actions FDP à un prix de 145,0 euros par action coupon 2015 attaché soit 136,0 euros par action coupon 2015 détaché. Suite à l'obtention de l'autorisation du projet de rapprochement par l'Autorité de la concurrence, les contrats de cession sont devenus effectifs le 12 mai 2016.

Le prix de l'OPA ACTIONS par action présente une prime de 10,3 % par rapport à cette transaction de référence.

##### (b) Offre publique d'achat en cours

Eurosic a déposé le 11 mars 2016 un projet d'offre publique d'achat aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront céder leurs Actions FDP (coupon 2015 détaché) au prix de 136,0 euros par Action FDP coupon 2015 détaché. Cette offre a été déclarée conforme le 27 avril 2016 (avis AMF n° 216C0979) par l'AMF et ouverte le 19 mai 2016.

Ainsi, le prix de l'OPA ACTIONS par action présente une prime de 10,3 % par rapport à cette transaction de référence.

#### (2) Actif net réévalué triple net EPRA

L'approche par l'actif net réévalué (« ANR ») qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la Société constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières.

Foncière de Paris suit les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) et distingue l'ANR EPRA et l'ANR triple net EPRA. L'ANR triple net EPRA constitue la valeur de référence pour les sociétés foncières dans la mesure où il intègre, non seulement la juste valeur des actifs (selon une méthode multicritères), mais aussi la juste valeur des instruments de couverture (qui constitue, soit une créance soit une dette réelle à la date d'arrêté des comptes de la société) ainsi que la fiscalité latente éventuelle.

La Société a choisi de comptabiliser ses immeubles de location simple selon la méthode du coût historique amorti. Par conséquent, les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées dans le bilan.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle confiée à quatre experts immobiliers indépendants Knight Frank, DTZ Eurexi, Crédit Foncier Expertises et Euroflemming. Les experts utilisent la méthode par le revenu (capitalisation des revenus de l'immeuble), la méthode par comparaison (comparaison avec les références du marché) et la méthode par l'actualisation des flux ; un recoupement de ces méthodes pouvant être pratiqué.

<b>ANR triple net EPRA publié par Foncière de Paris</b>	<b>Au 31-déc.-15</b>
Capitaux propres consolidés	984,3 m€
Plus-values latentes sur immeubles et hôtels	405,8 m€
Plus-values latentes sur crédit-bail	43,4 m€
Fiscalité latente sur crédit-bail	(14,9 m€)
OSRA 2010	72,9 m€
Annulation de la juste valeur des instruments financiers	15,8 m€
<b>ANR EPRA</b>	<b>1.507,2 m€</b>
Mise en valeur de marché des instruments financiers	(15,8 m€)
Mise en valeur de marché de la dette à taux fixe	(12,0 m€)
<b>ANR triple net EPRA</b>	<b>1.479,5 m€</b>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>10 981 579</i>
<i>Dividende prévu au titre de l'exercice 2015*</i>	<i>9,00 €/action</i>
<b>ANR EPRA par action Dividende FDP 2015 détaché*</b>	<b>128,25 €/action</b>
Prime induite par le prix de l'OPA ACTIONS	+17,0%
<b>ANR triple net EPRA par action Dividende FDP 2015 détaché*</b>	<b>125,72 €/action</b>
Prime induite par le prix de l'OPA ACTIONS	+19,3%

Source : Société.

\* Distribution en numéraire de 9,0 euros par action, comprenant 6,2 euros à titre ordinaire et 2,8 euros à titre exceptionnel.

Foncière de Paris publie semestriellement un ANR EPRA et un ANR triple net EPRA, qui comprend les ajustements à la mise à la juste valeur de la dette mais exclut les actions hors autocontrôle. L'ANR EPRA ressortait à 1.507,2 millions d'euros et l'ANR triple net EPRA ressortait à 1.479,5 millions d'euros au 31 décembre 2015. Après ajustement du Dividende FDP 2015 en numéraire de 9,0 euros par action, le prix de l'OPA ACTIONS extériorise une prime de 17,0 % sur l'ANR EPRA et de 19,3 % sur l'ANR triple net EPRA.

### (3) Cours de bourse historiques

L'action Foncière de Paris est cotée depuis 1987 au Second Marché de la Bourse de Paris, intégré désormais sur le marché Euronext Paris (compartiment B), sous le code ISIN FR0000034431.

L'analyse du cours de bourse constitue une méthode de valorisation pertinente en particulier pour les actionnaires minoritaires de la Société.

<b>Au 4-mars-16</b>	<b>1 an</b>	<b>9 mois</b>	<b>6 mois</b>	<b>3 mois</b>	<b>2 mois</b>	<b>1 mois</b>
Volume moyen quotidien ('000 actions)	2,5	2,3	2,4	2,8	2,9	3,9
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,2 %
Volumes cumulés ('000 actions)	648	444	302	176	129	82
Rotation totale du flottant (%)	32,1 %	22,0 %	15,0 %	8,7 %	6,4 %	4,1 %
Rotation totale du capital (%)	6,3 %	4,3 %	2,9 %	1,7 %	1,2 %	0,8 %

Source : Euronext, Société. Sur la base de 10.295.075 actions ordinaires composant le capital de FDP à la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information et d'un flottant de 2.017.888 actions.

Le flottant de Foncière de Paris représentait 19,4 % des actions ordinaires au 31 décembre 2015<sup>12</sup>. Le total des titres échangés dans l'année précédant le 4 mars 2016 fait ressortir un taux de rotation du flottant de 32,5 %. La moyenne sur un an des volumes échangés quotidiennement au 4 mars 2016 ressort à environ 2 500 actions, soit environ 282 000 euros. Sur le mois précédent le 4 mars 2016, ce chiffre s'élève à environ 3 900 actions, soit environ 436 000 euros. Le volume moyen de titres échangés depuis un an fait donc apparaître un taux de rotation de l'ensemble du capital de 6,3 %.

<sup>12</sup> Le flottant de FDP n'inclut pas les actions ordinaires détenues par le Groupe Covéa, le Groupe Allianz, le Groupe ACM, la SCI La Tricogne, le Groupe Le Conservateur, le Groupe Generali et l'autodétention.

Pour comparer le cours de bourse de l'Action FDP avec le prix de l'OPA ACTIONS de 150 euros par action, les dates de référence du 4 mars 2016, soit la dernière journée de cotation du titre FDP précédant l'annonce de l'Offre Eurosic, et à titre indicatif du 17 mai 2016, avant-veille du dépôt de l'offre par l'Initiateur, ont été retenues.

Au 4-mars-16	Cours de bourse de l'Action FDP (€ par action)*	Cours de bourse de l'Action FDP coupon 2015 détaché (€ par action)*	Prime / (décote) par rapport à l'OPA ACTIONS (en %)**
Dernier cours de clôture	118,2	109,2	+37,4%
Moyenne pondérée 1 mois	111,4	102,4	+46,5%
Moyenne pondérée 2 mois	109,5	100,5	+49,2%
Moyenne pondérée 3 mois	109,3	100,3	+49,6%
Moyenne pondérée 6 mois	109,3	100,3	+49,6%
Moyenne pondérée 9 mois	109,4	100,4	+49,4%
Moyenne pondérée 12 mois	111,4	102,4	+46,5%
Plus haut 12 mois	122,4	113,4	+32,3%
Plus bas 12 mois	102,0	93,0	+61,3%

Source : Euronext. Plus haut et plus bas 12 mois sur la base des cours de clôture.

\* Cours moyens pondérés par les volumes de transaction.

\*\* Prime / (décote) extériorisée par rapport aux cours de bourse coupon 2015 détaché.

Le prix de l'OPA ACTIONS fait ressortir des primes de 46,5 %, 49,6 % et 49,6 % par rapport à la moyenne des cours coupon 2015 détaché pondérés par les volumes de transactions sur respectivement un, trois et six mois précédant le 4 mars 2016.

Au 17-mai-16	Cours de bourse de l'Action FDP (€ par action)*	Cours de bourse de l'Action FDP coupon 2015 détaché (€ par action)*	Prime / (décote) par rapport à l'OPA ACTIONS (en %)**
Dernier cours de clôture	144,5	135,5	+10,7%
Moyenne pondérée 1 mois	145,0	136,0	+10,3%
Moyenne pondérée 2 mois	145,0	136,0	+10,3%
Moyenne pondérée 3 mois	144,3	135,3	+10,8%
Moyenne pondérée 6 mois	142,8	133,8	+12,1%
Moyenne pondérée 9 mois	141,6	132,6	+13,1%
Moyenne pondérée 12 mois	140,3	131,3	+14,3%
Plus haut 12 mois	146,0	137,0	+9,5%
Plus bas 12 mois	102,0	93,0	+61,3%

Source : Euronext. Plus haut et plus bas 12 mois sur la base des cours de clôture.

\* Cours moyens pondérés par les volumes de transaction.

\*\* Prime / (décote) extériorisée par rapport aux cours de bourse coupon 2015 détaché.

Les cours de référence sur la base des moyennes pondérées par les volumes au 17 mai 2016 tels qu'indiqués par Euronext incluent notamment les volumes liés au rachat par Eurosic de 2 743 052 Actions FDP à des entités du Groupe Allianz et du Groupe Generali à un prix de 145,0 euros par action coupon 2015 attaché. Cette transaction représente plus de 80 % des Actions FDP échangées sur Euronext au cours des trois derniers mois.

#### (4) Multiples de transactions comparables

Cette méthode consiste à appliquer la moyenne des multiples d'ANR triple net EPRA observés lors des offres publiques intervenues dans le secteur des sociétés foncières. Seules les offres publiques d'achat et les offres publiques mixtes présentant une branche en numéraire ont été retenues afin d'établir un échantillon comparable à la présente OPA ACTIONS.

Cette approche permet de tenir compte de la réalité du marché, même si certaines opérations doivent être écartées de l'analyse compte tenu (i) du contexte de marché au moment de l'opération, (ii) des transactions réalisées ex-ante sur le

capital, ou (iii) de l'évolution du cours de bourse dans la période précédant le lancement de l'opération.

Les transactions retenues sont les suivantes :

- offre publique d'achat simplifiée du concert Northwood Investors sur CeGeREAL déposée le 17 décembre 2015 ; CeGeREAL est une société foncière ayant adopté le régime SIIC détenant un patrimoine hors droits de 0,9 milliard d'euros constitué de trois actifs immobiliers de bureaux situés en région parisienne (La Défense, Boulogne et Charenton) ;
- offre publique d'achat simplifiée d'Eurosic sur SIIC de Paris déposée le 3 septembre 2014 ; à la date de la transaction, SIIC de Paris détenait un patrimoine de 1,5 milliard d'euros, constitué principalement d'actifs parisiens de qualité et de deux actifs en redéveloppement / location à la Défense ;
- offre publique d'achat de SMABTP (Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics) sur Société de la Tour Eiffel, initialement déposée le 29 janvier 2014 (dont la dernière surenchère a été déposée le 13 juin 2014) ; au 31 décembre 2013, Société de la Tour Eiffel exploite un portefeuille de 0,7 milliard d'euros à dominante de bureaux principalement à Paris et en Ile-de-France ;
- offre publique d'achat de PHRV (Paris Hôtels Roissy Vaugirard) sur Foncière Paris France déposée initialement le 7 octobre 2011 (et surenchère déposée le 29 novembre 2011) ; la société Foncière Paris France est une foncière exploitant au 30 juin 2011, un portefeuille de 0,7 milliard d'euros composé principalement d'actifs de bureaux à Paris et en Ile-de-France ;
- offre publique d'achat de Monroe (société contrôlée par Batipart) sur Eurosic déposée le 4 juillet 2011 ; Eurosic est une société foncière cotée ayant adopté le statut SIIC et détenant, au 31 décembre 2011, un patrimoine de 1,7 milliard d'euros constitué à 85 % d'actifs de bureaux et situé principalement à Paris (58 % du patrimoine) et en région parisienne (10 % du patrimoine) ;
- offre publique simplifiée (composée d'une offre publique mixte simplifiée et d'une offre publique d'achat simplifiée à titre alternatif) d'Icade sur Compagnie La Lucette déposée le 5 mars 2010 ; la Compagnie La Lucette est une société foncière exploitant au 30 juin 2009 un portefeuille de 1,5 milliard d'euros composé de 33 actifs immobiliers principalement de bureaux et situé en grande majorité à Paris et en région parisienne.

Les offres FDR / FDM et Patrimoine et Commerce / Foncière Sépric indiquées ci-dessous n'ont été retenues qu'à titre indicatif en raison de leur taille significativement inférieure à l'OPA ACTIONS et de l'absence dans le portefeuille des sociétés cible d'une part importante d'actifs de bureaux comparables à ceux de Foncière de Paris :

- offre publique d'achat de Foncière des Régions sur Foncière des Murs déposée le 16 mars 2015 ; Foncière des Murs est une société foncière ayant opté pour le régime SIIC, spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs. Elle détient, au 31 décembre 2014, un patrimoine d'une valeur totale de 3,2 milliards d'euros, répartis en France et en Europe ;
- offre publique simplifiée (composée d'une offre mixte principale et d'une offre publique d'achat à titre subsidiaire) de Patrimoine et Commerce sur Foncière Sépric déposée le 30 janvier 2013 ; au 31 décembre 2012, la société Foncière Sépric est une foncière exploitant un portefeuille de 0,2 milliard d'euros d'actifs commerciaux composé principalement de parcs d'activités et galeries marchandes en périphérie ou dans des villes de taille moyenne en France.

Date de dépôt	Cible	Initiateur	Opération	Prix de l'offre (€ par action)	Dernier ANR triple net EPRA publié (€ par action)	Prix d'OPA ACTIONS / Dernier ANR triple net EPRA
<b>Opérations retenues</b>						
17-déc.-15	Cegereal	Northwood (concert)	OPAS	35,7 €	35,8 €	(0,3%)
3-sept.-14	SIIC de Paris	Eurosic	OPAS	23,9 €	23,6 €	+1,4%
13-juin-14	Tour Eiffel	SMABTP	OPA	58,0 €	58,1 €	(0,2%)
7-oct.-11	FPF	PHRV	OPA	110,0 €	132,9 €	(17,2%)
4-juil.-11	Eurosic	Monroe	OPA	34,3 €	34,3 €	-
5-mars-10	Compagnie la Lucette	Icade	OPAS	10,1 €	10,1 €	-
<b>Moyenne</b>						<b>(2,7%)</b>
<b>Opérations écartées présentées à titre indicatif</b>						
16-mars-15	Foncière des Murs	Foncière des Régions	OPA	23,0 €	22,7 €	+1,5%
30-janv.-13	Foncière Sépric	Patrimoine & Commerce	OPAS	12,0 €	12,2 €	(1,7%)

Source : Sociétés.

Application de la méthode des multiples de transactions comparables sur la base du dernier ANR triple net EPRA publié par la Société :

<b>Prime / (décote) sur ANR triple net EPRA</b>	
Moyenne des multiples de transactions	(2,7%)
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015 coupon 2015 attaché	134,7 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris avant détachement du coupon 2015	131,1 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris coupon 2015 détaché	122,1 €/action
<b>Prime induite par le prix de l'OPA ACTIONS</b>	<b>+22,9%</b>

##### (5) Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer à une sélection d'agréats financiers de Foncière de Paris les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées.

Les multiples boursiers ont été calculés sur la base d'un échantillon de sociétés cotées françaises partageant (i) le régime fiscal des SIIC et (ii) une activité centrée sur l'immobilier de bureaux en France. L'échantillon est ainsi composé des SIIC suivantes : Foncière des Régions, Société Foncière Lyonnaise, Eurosic, Terreis, CeGeREAL, Icade et Société de la Tour Eiffel, ainsi que pour référence Foncière de Paris et Gecina.

- Foncière des Régions est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 11,0 milliards d'euros à fin 2015 dont 61 % sur le segment des bureaux et 60 % en France. Les actifs de bureaux français de Foncière des Régions sont principalement situés à Paris et en région parisienne. La capitalisation boursière de Foncière des Régions s'élevait à 5,3 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 17 mai 2016.
- Icade est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 9,2 milliards d'euros à fin 2015 dont 81 % sur le segment des bureaux et des parcs d'activités à 99 % en région Parisienne. La capitalisation boursière d'Icade s'élevait à 5,1 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 17 mai 2016.
- Société Foncière Lyonnaise est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 5,2 milliards d'euros à fin 2015 dont 80 % sur le segment des bureaux et 100 % à Paris ou en région Parisienne. La

capitalisation boursière de Société Foncière Lyonnaise s'élevait à 2,3 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 17 mai 2016.

- Eurosic est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 2,6 milliards d'euros à fin 2015, dont 62 % sur le segment des bureaux et 71 % à Paris et en région parisienne. La capitalisation boursière d'Eurosic s'élevait à 1,2 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 17 mai 2016.
- Terreis est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 1,7 milliard d'euros à fin 2015 dont 89 % sur le segment tertiaire et 90 % à Paris. La capitalisation boursière de Terreis s'élevait à 0,8 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 17 mai 2016.
- Société de la Tour Eiffel est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 0,9 milliard d'euros à fin décembre 2015 dont 94 % sur le segment des bureaux et 82 % en région parisienne. La capitalisation boursière de Société de la Tour Eiffel s'élevait à 0,5 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 17 mai 2016.
- La société CeGeREAL, société foncière française disposant d'un patrimoine de 0,9 milliard d'euros à décembre 2015 dont 100 % sur le segment des bureaux et 100 % à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de CeGeREAL s'élevait à 0,5 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 17 mai 2016.

Les multiples de référence dans le secteur immobilier sont principalement (i) le rapport entre le cours de bourse et le dernier ANR triple net EPRA par action publié, (ii) le rapport entre le résultat net récurrent (« **RNR** ») EPRA par action et le cours de bourse et (iii) à titre indicatif, le rapport entre le dividende au titre de l'exercice 2015 et le cours de bourse. La référence au dividende distribué est toutefois moins pertinente car dépendante de la politique de distribution effective des sociétés. Même si le régime SIIC implique une distribution de 95 % des bénéfices distribuables issus des activités locatives au cours de l'exercice suivant ainsi que de 60 % des bénéfices liés à la cession d'immeubles avant la fin du second exercice suivant la cession, les sociétés immobilières disposent d'une certaine latitude quant à leur politique de distribution.

Les multiples du dernier ANR triple net EPRA publié et du résultat récurrent net EPRA par action ont été établis sur la base des résultats au 31 décembre 2015.

Sociétés	Cours de bourse de référence au 17-mai-2016 (€)	ANR triple net EPRA par action 31-déc.-2015 (€)	Cours de bourse / ANR Triple Net EPRA	RNR EPRA 2015 par action (€)	RNR EPRA 2015 / Cours de bourse	Dividende au titre de l'exercice 2015 par action (€)	Dividende 2015 / Cours de bourse
Foncière de Paris (pour référence)	144,5	134,7	+7,3%	7,1	4,9%	9,0	6,2%
Gecina (pour référence)	129,6	122,7	+7,8%	5,5	4,2%	5,0	3,8%
CeGeREAL	36,0	39,2	(8,2%)	1,4	3,8%	2,0	5,6%
Eurosic	41,2	38,9	+12,4%	2,1	4,9%	2,2	5,1%
Foncière des Régions	79,7	68,8	+15,7%	4,8	6,0%	4,3	5,4%
Icade	69,2	73,1	(5,3%)	3,7	5,3%	3,7	5,4%
Société Foncière Lyonnaise	49,3	58,5	(14,2%)	1,4	2,8%	2,1	4,2%
Société de la Tour Eiffel	56,9	58,1	(2,1%)	2,8	4,9%	3,0	5,3%
Terreis	30,4	37,1	(18,1%)	1,3	4,3%	0,8	2,5%
<b>Moyenne</b>			<b>(2,8%)</b>		<b>4,6%</b>		<b>4,8%</b>

Source : Sociétés. Données financières au 31 décembre 2015.

Multiples de RNR EPRA et dividende sur la base du cours de bourse augmenté de la distribution de dividende déjà effectuée.

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiple du dernier ANR triple net EPRA publié :

<b>Multiple du dernier ANR EPRA triple net publié</b>	
Moyenne des multiples boursiers	(2,8%)
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015 coupon 2015 attaché	134,7 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris avant détachement du coupon 2015	130,9 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris coupon 2015 détaché	121,9 €/action
<b>Prime induite par le prix de l'OPA ACTIONS</b>	<b>+23,0%</b>

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiple de RNR EPRA 2015 :

<b>Multiple du RNR EPRA 2015</b>	
Moyenne des multiples boursiers	4,6%
RNR EPRA 2015 pro-forma	7,1 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris avant détachement du coupon 2015	154,1 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris coupon 2015 détaché	145,1 €/action
<b>Prime induite par le prix de l'OPA ACTIONS</b>	<b>+3,4%</b>

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiple indicatif du dividende au titre de l'exercice 2015 sur la base du dividende ordinaire :

<b>Multiple du dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015</b>	
Moyenne des multiples boursiers	4,8%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015*	6,2 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris avant détachement du coupon 2015	130,1 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris coupon 2015 détaché	121,1 €/action
<b>Prime induite par le prix de l'OPA ACTIONS</b>	<b>+23,8%</b>

\* Distribution par Foncière de Paris d'un dividende au titre de l'exercice 2015 en numéraire de 9,0 euros par action, comprenant 6,2 euros à titre ordinaire et 2,8 euros à titre exceptionnel.

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiple indicatif du dividende au titre de l'exercice 2015 sur la base du dividende ordinaire et exceptionnel :

<b>Multiple du dividende ordinaire et exceptionnel au titre de l'exercice 2015</b>	
Moyenne des multiples boursiers	4,8%
Dividende ordinaire et exceptionnel au titre de l'exercice 2015*	9,0 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris avant détachement du coupon 2015	188,9 €/action
Valorisation induite de Foncière de Paris coupon 2015 détaché	179,9 €/action
<b>Prime induite par le prix de l'OPA ACTIONS</b>	<b>(16,6%)</b>

\* Distribution par Foncière de Paris d'un dividende au titre de l'exercice 2015 en numéraire de 9,0 euros par action, comprenant 6,2 euros à titre ordinaire et 2,8 euros à titre exceptionnel.

### 6.1.3.3 Méthode retenue à titre indicatif

#### (1) Objectifs de cours des analystes financiers.

Compte tenu de sa taille, Foncière de Paris ne bénéficie que d'un suivi analyste limité. Depuis le rapprochement avec Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements, seul un analyste a publié une note de recherche, en date du 27 novembre 2015, dans laquelle l'objectif de cours s'établit à 115,0 euros par action, soit 106,0 euros par action coupon 2015 détaché, avec une opinion « neutre » sur le titre.

L'OPA ACTIONS extériorise une prime de 41,5 % par rapport à l'objectif des cours des analystes.

(2) Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'OPA ACTIONS

Méthodes de référence	Valorisation induite par Action FDP coupon 2015 détaché (€)	Prime / (décote) induite par le prix de l'OPA ACTIONS
Prix de l'OPA ACTIONS	150,0	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Transaction récente sur le capital</b>	136,0	+10,3%
<b>Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015</b>	125,7	+19,3%
<b>Cours de bourse au 4-mar.-2016</b>		
Derniers cours au 4-mar.-2016	109,2	+37,4%
Moyenne pondérée 1 mois	102,4	+46,5%
Moyenne pondérée 2 mois	100,5	+49,2%
Moyenne pondérée 3 mois	100,3	+49,6%
Moyenne pondérée 6 mois	100,3	+49,6%
Moyenne pondérée 9 mois	100,4	+49,4%
Moyenne pondérée 1 an	102,4	+46,5%
Plus haut 12 mois	113,4	+32,3%
Plus bas 12 mois	93,0	+61,3%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	122,1	+22,9%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015	121,9	+23,0%
RNR EPRA 2015	145,1	+3,4%
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	121,1	+23,8%
Dividende ordinaire et exceptionnel au titre de l'exercice 2015	179,9	(16,6%)
<b>Objectif de cours des analystes</b>		
Invest Securities (27-nov.-2015)	106,0	+41,5%
<b>Derniers cours au 17-mai-2016</b>	135,5	+10,7%

6.1.4 Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE ACTIONS

6.1.4.1 Méthodes

(1) Méthodes retenues pour l'appréciation de la parité de l'OPE ACTIONS

Les éléments d'appréciation de l'OPE ACTIONS ont été établis sur la base d'une analyse multicritères reposant sur des méthodes d'évaluation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières.

(a) A titre principal :

- approche par référence aux actifs nets réévalués triple net EPRA par action ;
- approche par référence aux cours de bourse historiques ;
- approche par référence aux multiples de transactions comparables ;
- approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables.

(b) A titre indicatif :

- approche par référence à l'offre publique d'échange en cours ;

- objectifs de cours des analystes financiers.

(2) **Méthodes écartées pour l'appréciation de la parité de l'OPE ACTIONS**

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : les immeubles de placement de Foncière de Paris étant comptabilisés au coût historique dans les comptes consolidés, l'actif net comptable de Foncière de Paris n'intègre pas les plus-values existantes sur le portefeuille immobilier. S'agissant de Gecina, l'actif net comptable consolidé est proche de l'actif net réévalué dans la mesure où la société a opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité en est offerte par la norme IAS 40. Par conséquent l'approche par comparaison des actifs nets comptables pas été retenue ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des *Discounted Cash-Flow*, dite « **DCF** ») : cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise (valeur intrinsèque) par actualisation des flux futurs générés par cet actif diminuée de la valeur de marché de son endettement financier net. Parmi les méthodes de valorisation retenues figure la méthode de l'ANR qui repose sur la valorisation des actifs déterminée par les experts immobiliers. Ces derniers utilisent entre autres la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles pour valoriser chaque actif. Dès lors, une approche de valorisation d'une société foncière par les flux qu'elle génère est redondante avec la méthode de l'ANR ;
- Actualisation des flux de dividendes : la référence au niveau futur de distribution de Gecina et de Foncière de Paris n'apparaît pas pertinente car dépendante de la politique de distribution de la société. Même si le régime SIIC implique une distribution de 95 % des bénéfices distribuables issus des activités locatives au cours de l'exercice suivant ainsi que de 60 % des bénéfices liés à la cession d'immeubles dans les deux prochains exercices, les sociétés immobilières disposent d'une certaine latitude quant à leur politique de distribution.

6.1.4.2 **Méthodes retenues à titre principal**

(1) **Actif net réévalué triple net EPRA**

L'approche par l'actif net réévalué qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la Société constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières. Tout comme Foncière de Paris, Gecina suit les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) et distingue l'ANR EPRA et l'ANR triple net EPRA.

Pour l'établissement de ses comptes consolidés, Gecina a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40. L'ensemble du patrimoine du groupe Gecina fait l'objet d'une évaluation semestrielle confiée à un collège de cinq experts indépendants : CBRE, BNPP Real Estate, Foncier Expertise, Jones Lang LaSalle et Catella. Les experts estiment la valeur des immeubles selon deux approches : la cession individuelle des lots constituant les immeubles (valeur d'expertise lots) et la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc). Les experts utilisent la méthode par le revenu (capitalisation des revenus de l'immeuble), la méthode par comparaison (comparaison avec les références du marché), la méthode par l'actualisation des flux et la méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement) ; un recouplement de ces méthodes pouvant être pratiqué.

Les actifs nets réévalués triple net EPRA pour Gecina et Foncière de Paris étaient les suivants au 31 décembre 2015 :

ANR triple net EPRA par action	Foncière de Paris (€ par action)	Gecina (€ par action)	Parité induite	Prime induite par la parité d'échange de l'OPE ACTIONS
Au 31-déc.-2015	134,7	122,7		
Au 31-déc.-2015, coupon 2015 détaché*	125,7	117,7	1,07x	+12,3%

Source : Société.

\* Pour Foncière de Paris : distribution en numéraire de 9,0 euros par action, comprenant 6,2 euros à titre ordinaire et 2,8 euros à titre exceptionnel. Pour Gecina : distribution en numéraire de 5,0 euros par action.

La parité d'échange de l'OPE ACTIONS fait ressortir une prime de 12,3 % par rapport à la parité induite par les actifs net réévalués de Gecina et Foncière de Paris au 31 décembre 2015 (coupons 2015 détachés).

## (2) Cours de bourse

L'action Gecina est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0010040865 et fait également partie des indices SBF 120 et EPRA.

Les volumes d'actions Gecina échangées sont présentés ci-dessous :

Au 17-mai-16	1 an	9 mois	6 mois	3 mois	2 mois	1 mois
Volume moyen quotidien ('000 actions)	76	74	75	72	68	54
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Volumes cumulés ('000 actions)	19.541	14.235	9.448	4.479	2.787	1.194
Rotation totale du flottant (%)	57,9%	42,2%	28,0%	13,3%	8,3%	3,5%
Rotation totale du capital (%)	30,9%	22,5%	14,9%	7,1%	4,4%	1,9%

Source : Euronext, Société. Sur la base de 63.260.620 actions ordinaires composant le capital de Gecina au 30 avril 2016 et d'un flottant de 33.739.104 actions.

Au cours de l'année précédant le 17 mai 2016, 76.000 actions Gecina ont été échangées quotidiennement sur Euronext Paris, soit environ 9 millions d'euros par jour. Ainsi Gecina est l'une des foncières françaises dont les actions sont les plus liquides. Ce statut de premier rang est confirmé par l'inclusion de Gecina dans les indices SBF 120 ou Euronext 100.

Le cours de bourse constitue ainsi une référence incontournable pour l'appréciation de la parité d'échange de l'OPE ACTIONS.

Les volumes d'Actions FDP sont présentés à la section 6.1.3.2(3) « Cours de bourse historiques ».

L'analyse des cours de bourse a été menée au 4 mars 2016, soit la dernière journée de cotation du titre FDP précédant l'annonce de l'Offre Eurosic, et à titre indicatif au 17 mai 2016, avant-veille du dépôt de l'offre par l'Initiateur.

Au 4-mars-16	Cours de bourse de l'Action FDP coupon 2015 détaché (€ par action)*	Cours de bourse de l'Action Gecina coupon 2015 détaché (€ par action)*	Parité induite	Prime / (décote) par rapport à la parité de l'OPE ACTIONS (en %)**
Dernier cours de clôture	109,2	107,9	1,01x	+18,5%
Moyenne pondérée 1 mois	102,4	105,9	0,97x	+24,1%
Moyenne pondérée 2 mois	100,5	107,7	0,93x	+28,5%
Moyenne pondérée 3 mois	100,3	107,7	0,93x	+29,0%
Moyenne pondérée 6 mois	100,3	107,8	0,93x	+29,0%
Moyenne pondérée 9 mois	100,4	108,5	0,93x	+29,7%
Moyenne pondérée 12 mois	102,4	111,4	0,92x	+30,6%
Plus haut 12 mois	113,4	126,3	0,90x	+33,7%
Plus bas 12 mois	93,0	100,5	0,93x	+29,6%

Source : Euronext. Plus haut et plus bas 12 mois sur la base des cours de clôture.

\* Cours moyens pondérés par les volumes de transaction.

\*\* Prime / (décote) extériorisée par rapport aux cours de bourse coupon 2015 détaché.

La parité d'échange de l'OPE ACTIONS fait ressortir des primes de 24,1 %, 29,0 % et 29,0 % par rapport à la moyenne des cours coupon 2015 détaché

pondérés par les volumes de transactions sur un, trois et six mois précédant le 4 mars 2016.

Au 17-mai-16	Cours de bourse de l'Action FDP coupon 2015 détaché (€ par action)*	Cours de bourse de l'Action Gecina coupon 2015 détaché (€ par action)*	Parité induite	Prime / (décote) par rapport à la parité de l'OPE ACTIONS (en %)**
Dernier cours de clôture	135,5	127,1	1,07x	+12,5%
Moyenne pondérée 1 mois	136,0	123,6	1,10x	+9,1%
Moyenne pondérée 2 mois	136,0	120,5	1,13x	+6,3%
Moyenne pondérée 3 mois	135,3	116,3	1,16x	+3,1%
Moyenne pondérée 6 mois	133,8	111,9	1,20x	+0,4%
Moyenne pondérée 9 mois	132,6	110,5	1,20x	(0,0%)
Moyenne pondérée 12 mois	131,3	110,8	1,18x	+1,3%
Plus haut 12 mois	137,0	128,3	1,07x	+12,3%
Plus bas 12 mois	93,0	100,5	0,93x	+29,6%

Source : Euronext. Plus haut et plus bas 12 mois sur la base des cours de clôture.

\* Cours moyens pondérés par les volumes de transaction.

\*\* Prime / (décote) extériorisée par rapport aux cours de bourse coupon 2015 détaché.

Les cours de référence de Foncière de Paris sur la base des moyennes pondérées par les volumes au 17 mai 2016 tels qu'indiqués par Euronext incluent notamment les volumes liés au rachat par Eurosic de 2 743 052 Actions FDP à des entités du Groupe Allianz et du Groupe Generali à un prix de 145,0 euros par action coupon 2015 attaché. Cette transaction représente plus de 80 % des Actions FDP échangées sur Euronext au cours des trois derniers mois.

### (3) Multiples de transactions comparables

La méthode des multiples de transactions comparables consiste à appliquer les multiples constatés lors de transactions intervenues dans le même secteur ou dans un secteur présentant des caractéristiques similaires en termes de modèle d'activité.

Au cours des dernières années, les transactions immobilières réalisées sous forme d'offre publique en France avec une branche échange autonome permettant une comparaison avec l'OPE ACTIONS incluent :

- la fusion de Foncière de Paris avec Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, avec dépôt du Document E le 15 avril 2015 ; Foncière de Paris et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris sont deux foncières détenant au 31 décembre 2014 des patrimoines immobiliers de 1,3 milliard d'euros et 1,0 milliard d'euros respectivement composés principalement de bureaux situés à Paris et en région parisienne ;
- l'offre publique d'échange (et offre publique d'achat sur les ORNANES) d'Icade sur Silic, déposée le 12 mars 2012. Silic est une foncière détenant au 31 décembre 2011 un portefeuille de 3,5 milliards d'euros composé principalement de parcs d'affaires situés en région parisienne ;
- l'offre publique d'échange de Foncière des Régions (« FDR ») sur Foncière des Murs (« FDM »), déposée le 28 avril 2016 ; Foncière des Murs est une foncière spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation, avec un patrimoine d'une valeur de 3,2 milliards d'euros (part du groupe) au 31 décembre 2015 ;
- l'offre publique d'échange de Foncière des Régions (« FDR ») sur Foncière Développement Logements (« FDL »), déposée le 11 juin 2013 ; Foncière Développement Logement est une foncière détenant au 31 décembre 2012 un portefeuille de 3,2 milliards d'euros d'actifs résidentiels en France et en Allemagne ;
- l'offre publique simplifiée (composée d'une offre mixte principale et d'une offre publique d'achat à titre subsidiaire) de Patrimoine et Commerce sur Foncière Sépric déposée le 30 janvier 2013. Au 31 décembre 2012, la société Foncière Sépric est une foncière exploitant un portefeuille de 0,2 milliard d'euros d'actifs commerciaux composé principalement de parcs

d'activités et galeries marchandes en périphérie ou dans des villes de taille moyenne en France ;

- l'offre publique alternative d'achat ou d'échange de Gecina sur Gecimed déposée le 2 mars 2009. Gecimed est une foncière détenant au 31 décembre 2008 un portefeuille de 0,7 milliard d'euros constitué d'actifs immobiliers de santé en région parisienne et en province. Cette offre a été exclue du fait de l'exposition de la société cible au secteur de l'immobilier de santé uniquement et non-parisien.

Les offres FDR / FDM, FDR / FDL, Patrimoine et Commerce / Foncière Sépric et Gecina / Gecimed n'ont pas été retenues en raison de leur taille significativement inférieure à l'OPE ACTIONS et de l'absence dans le portefeuille des sociétés cibles d'une part importante d'actifs de bureaux comparables à ceux de Foncière de Paris.

Date de dépôt	Cible	Initiateur	Opération	Contre-valeur de l'offre (€ par action)	Dernier ANR triple net EPRA publié retraité - Cible (€ par action)	Prime induite par la parité de l'OPE ACTIONS
<b>Opérations retenues</b>						
13-avr.-15	FDP	F6&7	Fusion	20,02 €	19,98 €	+0,2%
13-mars-12	Icade	Silic	OPE	104,63 €	100,30 €	+4,3%
<b>Moyenne</b>						<b>+2,3%</b>
<b>Opérations écartées présentées à titre indicatif</b>						
28-avr.-16	FDR	FDM	OPE	21,52 €	22,27 €	(3,4%)
11-juin-13	FDR	FDL	OPE	16,36 €	18,20 €	(10,1%)
30-janv.-13	Patrimoine & Commerce	Foncière Sépric	OPM	13,16 €* 0,91€ par action Foncière Sépric apportée	12,21 €	+7,8%
2-mars-09	Gecina	Gecimed	OPE	3,47 €	2,30 €	+50,8%

\* 11 actions Patrimoine et Commerce (coupon 2012 attaché) à émettre pour 20 actions Foncière Sépric apportées (coupon 2011/2012 attaché) ; et 0,91€ par action Foncière Sépric apportée

<b>Prime / (décote) sur ANR triple net EPRA</b>	
Moyenne des multiples de transactions	2,3%
ANR triple net EPRA FDP au 31-déc.-2015 coupon 2015 attaché	134,7 €/action
Valorisation induite de FDP coupon 2015 attaché	137,8 €/action
Valorisation induite de FDP coupon 2015 détaché	128,8 €/action
ANR triple net EPRA Gecina au 31-déc.-2015 coupon 2015 détaché	117,7 €/action
Parité d'échange induite	1,09 x
<b>Prime induite par la parité d'échange de l'OPE ACTIONS</b>	<b>+9,6%</b>

#### (4) Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer à une sélection d'agrégats financiers de FDP et Gecina les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées.

Les multiples boursiers ont été calculés sur la base d'un échantillon de sociétés cotées françaises partageant (i) le régime fiscal des SIIC et (ii) une activité centrée sur l'immobilier de bureaux en France. L'échantillon des sociétés comparables retenues est présenté à la section 6.1.3.2(4) « Multiples boursiers de sociétés comparables ».

Les valeurs des Actions FDP et des actions Gecina, coupon 2015 détaché, évaluées sur la base des multiples des capitalisations boursières comparables sont les suivantes :

Foncière de Paris	Multiple moyen des sociétés comparables	Agrégats de référence	Valeur induite coupon 2015 attaché	Valeur induite coupon 2015 détaché
Prime / ANR triple net	(2,8%)	134,7 €/action	130,9 €/action	121,9 €/action
Prime / RNR EPRA 2015	4,6%	7,1 €/action	154,1 €/action	145,1 €/action
Prime / Dividende 2015 ordinaire	4,8%	6,2 €/action	130,1 €/action	121,1 €/action
Prime / Dividende 2015 ordinaire et exceptionnel	4,8%	9,0 €/action	188,9 €/action	179,9 €/action

Distribution par Foncière de Paris d'un dividende au titre de l'exercice 2015 en numéraire de 9,0 euros par action, comprenant 6,2 euros à titre ordinaire et 2,8 euros à titre exceptionnel.

Gecina	Multiple moyen des sociétés comparables	Agrégats de référence	Valeur induite coupon 2015 attaché	Valeur induite coupon 2015 détaché
Prime / ANR triple net	(2,8%)	122,7 €/action	119,2 €/action	114,2 €/action
Prime / RNR EPRA 2015	4,6%	5,5 €/action	120,9 €/action	115,9 €/action
Prime / Dividende 2015	4,8%	5,0 €/action	104,9 €/action	99,9 €/action

Agrégats de référence	Foncière de Paris	Gecina	Parité induite	Parité d'échange de l'OPE ACTIONS	Prime sur parité de l'OPE ACTIONS
Prime / ANR triple net	121,9 €/action	114,2 €/action	107x	1,20x	+12,4%
Prime / RNR EPRA 2015	145,1 €/action	115,9 €/action	125x	1,20x	(4,1%)
Prime / Dividende 2015 ordinaire	121,1 €/action	99,9 €/action	1,21x	1,20x	(1,0%)
Prime / Dividende 2015 ordinaire et exceptionnel	179,9 €/action	99,9 €/action	1,80x	1,20x	(33,3%)

#### 6.1.4.3 Méthodes retenues à titre indicatif

##### (1) Offre publique d'échange en cours

Eurosic a déposé le 11 mars 2016 un projet d'offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires de Foncière de Paris pourront échanger 7 Actions FDP (coupon 2015 détaché) contre 24 actions Eurosic (coupon 2015 détaché) à émettre. Cette offre a été déclarée conforme le 27 avril 2016 (avis AMF n° 216C0979) par l'AMF et ouverte le 19 mai 2016.

ACM Vie et le Groupe Covea se sont engagés à apporter respectivement 1.183.599 et 1.153.978 Actions FDP à l'offre publique d'échange Eurosic.

Sur la base du cours de bourse d'Eurosic au 17 mai 2016 (41,2 euros, coupon 2015 détaché) et de l'ANR triple net d'Eurosic au 31 décembre 2015 (36,7 euros coupon 2015 détaché), l'offre d'échange d'Eurosic valorise les Actions FDP coupon 2015 détaché respectivement à 141,3 euros et 125,7 euros.

Sur la base du cours de bourse de Gecina au 17 mai 2016 (127,1 euros, coupon 2015 détaché) et de l'ANR triple net de Gecina au 31 décembre 2015 (117,7 euros coupon 2015 détaché), l'offre d'échange de Gecina valorise les Actions FDP coupon 2015 détaché respectivement à 152,5 euros et 141,2 euros.

Ainsi, la parité d'échange de l'OPE ACTIONS présente une prime sur l'offre d'Eurosic de 7,9 % sur la base des cours de bourse au 17 mai 2016 et de 12,3 % sur la base des ANR triple net au 31 décembre 2015 coupon 2015 détaché.

##### (2) Objectifs de cours des analystes financiers

Les actions Gecina font l'objet d'un suivi significatif de la part des analystes de marché. En revanche, compte tenu de sa taille plus limitée, Foncière de Paris ne bénéficie que d'un suivi analyste limité.

Pour Gecina, la période sous revue est comprise entre, d'une part, l'annonce de la signature par Gecina d'un accord ferme en vue de la cession de son portefeuille Santé le 8 février 2016 et le 17 mai 2016, soit l'avant dernier jour de négociation précédant le dépôt du projet d'Offre. En revanche, pour Foncière de Paris, l'échantillon est limité à l'unique publication récente en date du 27 novembre 2015.

Les analyses suivantes ont été retenues :

Ce projet reste soumis à l'examen de l'Autorité des marchés financiers

Foncière de Paris		
Date	Analyste	Objectif de cours
27-nov.-15	Invest Securities SA	115,0 €/action
<b>Moyenne</b>		<b>115,0 €/action</b>

Source : Bloomberg.

Gecina		
Date	Analyste	Objectif de cours
11-mai-16	Goldman Sachs	155,0 €/action
11-mai-16	Bank Degroof Petercam	120,0 €/action
10-mai-16	Berenberg	133,0 €/action
29-avr.-16	Exane BNP Paribas	126,0 €/action
28-avr.-16	AlphaValue	141,0 €/action
22-avr.-16	Kempen & Co	124,0 €/action
22-avr.-16	Natixis	131,4 €/action
22-avr.-16	ABN Amro	125,0 €/action
22-avr.-16	Invest Securities SA	112,0 €/action
13-avr.-16	UBS	130,0 €/action
11-avr.-16	Societe Generale	122,0 €/action
8-avr.-16	J.P. Morgan	135,0 €/action
4-avr.-16	Morgan Stanley	134,0 €/action
3-mars-16	HSBC	120,0 €/action
<b>Moyenne</b>		<b>129,2 €/action</b>

Source : Bloomberg.

	Foncière de Paris	Gecina	Parité induite	Parité d'échange de l'OPE ACTIONS	Prime sur la parité de l'OPE ACTIONS
Objectif de cours des analystes	115,0 €/action	129,2€/action			
Objectif de cours des analystes coupon 2015 détaché	106,0 €/action	124,2 €/action	0,85x	1,20x	40,6%

#### 6.1.4.4 Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'OPE ACTIONS

Méthodes de référence	Parité d'échange induite	Prime / (décote) induite par la Parité d'échange de l'OPE ACTIONS
Parité d'échange de l'OPE ACTIONS	1,20x	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015</b>	1,07x	+12,3%
<b>Cours de bourse au 4-mar.-2016</b>		
Derniers cours au 4-mar.-2016	1,01x	+18,5%
Moyenne pondérée 1 mois	0,97x	+24,1%
Moyenne pondérée 2 mois	0,93x	+28,5%
Moyenne pondérée 3 mois	0,93x	+29,0%
Moyenne pondérée 6 mois	0,93x	+29,0%
Moyenne pondérée 9 mois	0,93x	+29,7%
Moyenne pondérée 1 an	0,92x	+30,6%
Plus haut 12 mois	0,90x	+33,7%
Plus bas 12 mois	0,93x	+29,6%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	1,09x	+9,6%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015	1,07x	+12,4%
RNR EPRA 2015	1,25x	(4,1%)
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	1,21x	(1,0%)
Dividende ordinaire et exceptionnel au titre de l'exercice 2015	1,80x	(33,3%)
<b>Offre publique d'échange en cours</b>		
Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015	1,07x	+12,3%
Derniers cours au 17-mai-2016	1,11x	+7,9%
<b>Objectif de cours des analystes</b>	0,85x	+40,6%

#### 6.1.5 Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE OSRA

##### 6.1.5.1 Méthodes

Compte tenu de leurs caractéristiques, en particulier (i) un prix d'émission de 117,66 euros correspondant à l'ANR Triple Net EPRA 2015 coupon détaché de Gecina, (ii) une parité de remboursement de 1 action nouvelle Gecina par OSRA Gecina et (iii) une rémunération annuelle fixe de 5,5 % conditionnée au paiement d'un dividende par Gecina, les OSRA Gecina émises en rémunération peuvent être assimilées d'un point de vue économique à des Actions Gecina. L'appréciation de la parité retenue peut donc être réalisée sur la base des mêmes méthodes que celles retenues pour apprécier l'OPE Actions, telles que ces éléments ont été présentés en section 6.1.4 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE ACTIONS* ».

Les primes / décotes présentées ci-après correspondent ainsi aux primes/ décotes observées sur la parité implicite des OSRA (1,15 OSRA Gecina pour 1 Action FDP) :

Méthodes de référence	Parité d'échange induite	Prime / (décote) induite par la Parité d'échange de l'OPE OSRA
Parité d'échange de l'OPE OSRA	1,15x	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015</b>	1,07x	+7,6%
<b>Cours de bourse au 4-mar.-2016</b>		
Derniers cours au 4-mar.-2016	1,01x	+13,6%
Moyenne pondérée 1 mois	0,97x	+18,9%
Moyenne pondérée 2 mois	0,93x	+23,1%
Moyenne pondérée 3 mois	0,93x	+23,6%
Moyenne pondérée 6 mois	0,93x	+23,7%
Moyenne pondérée 9 mois	0,93x	+24,3%
Moyenne pondérée 1 an	0,92x	+25,1%
Plus haut 12 mois	0,90x	+28,1%
Plus bas 12 mois	0,93x	+24,2%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	1,09x	+5,1%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015	1,07x	+7,7%
RNR EPRA 2015	1,25x	(8,1%)
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	1,21x	(5,1%)
Dividende ordinaire et exceptionnel au titre de l'exercice 2015	1,80x	(36,1%)
<b>Offre publique d'échange en cours</b>		
Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015	1,07x	+7,6%
Derniers cours au 17-mai-2016	1,11x	+3,4%
<b>Objectif de cours des analystes</b>	0,85x	+34,7%

L'analyse de la parité implicite ne prend toutefois pas en compte la sécurité du rendement offert par les OSRA Gecina par rapport aux variations potentielles du rendement des Actions FDP.

## 6.2 Eléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les OSRA FDP

### 6.2.1 Rappel des principales caractéristiques des OSRA FDP

En décembre 2010, la société Foncière Paris France a émis 909 088 obligations subordonnées remboursables en actions (« OSRA ») au prix de 110 euros chacune, soit pour un montant total d'environ 100 millions d'euros, dans le cadre de la note d'opération ayant reçu le visa AMF n° 10-445 en date du 17 décembre 2010. Ces OSRA ont été émises au profit d'investisseurs dénommés et n'ont pas fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext. Elles ne sont dès lors pas cotées.

A la suite de la fusion-absorption de l'émetteur par Foncière de Paris le 20 novembre 2013, ces OSRA ont été automatiquement reprises par Foncière de Paris, étant convenu que chaque OSRA Foncière Paris France était substituée par une OSRA FDP.

Les principales caractéristiques des OSRA sont telles que décrites ci-après :

- Valeur nominale : 110 euros ;
- Valeur d'émission : 110 euros ;
- Parité :
  - 7 OSRA FDP donnent droit à 9 Actions FDP ;
  - Si Prix de Marché Moyen<sup>13</sup> < Prix de Référence 77,78 euros<sup>14</sup>, ajustement de la parité de remboursement de la façon suivante : parité de remboursement x Prix de Référence 85,56 euros<sup>15</sup> / Prix de Marché Moyen ;
- Durée des OSRA :
  - du 22 décembre 2010 au 22 décembre 2017 inclus ; ou
  - du 22 décembre 2010 au 22 décembre 2020 inclus, sous réserve de la notification préalable par le porteur des OSRA FDP concernées adressée au plus tard 30 jours avant le 22 décembre 2017 ;
- Conditions de paiement des intérêts :
  - Payables annuellement le 22 décembre de chaque année et au plus tard à la date d'échéance des OSRA FDP ; ou concomitamment au remboursement en numéraire ou en actions réalisé avant cette date ;
  - Montant égal à 6,50 % de la valeur nominale de l'OSRA FDP (jusqu'au 22 décembre 2014 inclus), puis au plus élevé des montants suivants :
    - 2 % de sa valeur nominale ; ou
    - Montant du Dividende Pro Forma par action x parité de remboursement des OSRA FDP. Le « **Dividende Pro Forma** » est égal à la quotité distribuable par action, arrêtée par le directoire au titre de l'exercice clos, déterminée en fonction du résultat distribuable au titre de l'exercice clos ou le cas échéant, du report à nouveau existant ;
- Conditions de paiement des intérêts complémentaires :
  - Payables si : 77,78 euros < Prix de Marché Moyen < 85,56 euros ;
  - Montant égal à : 85,56 euros – Prix de Marché Moyen ;
- Conditions de remboursement de tout ou partie des OSRA FDP en Actions FDP (à la demande du porteur) :
  - Remboursement en actions dans les cas de figure suivants :
    - le 22 décembre de chaque année : paiement des intérêts jusqu'au 22 décembre de l'année considérée ;
    - à tout moment à compter du 22 décembre 2018 (en cas de prorogation de la date d'échéance) : paiement des intérêts calculés sur la période entre la précédente date de paiement des intérêts et la date de remboursement en actions des OSRA FDP ;
    - à tout moment, en cas :
      - d'engagement pris par le porteur, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, de demander le remboursement des OSRA FDP qu'il détient et demande de l'un des créanciers d'un remboursement des OSRA FDP en

<sup>13</sup> Le Prix de Marché Moyen désigne la moyenne du cours de bourse de l'Action FDP, calculée sur la base des cours de clôture des 60 derniers jours de cotation de l'Action FDP (avec coupon détaché, le cas échéant) précédant la date d'échéance concernée multiplié par la parité de remboursement d'une OSRA FDP.

<sup>14</sup> Le Prix de Référence 77,78 euros désigne 77,78 euros tel que ce prix pourrait être ajusté dans l'hypothèse où les dispositions de l'article L. 228-99 du Code de commerce s'appliqueraient, au moyen des critères d'ajustement déterminés conformément aux dispositions applicables du paragraphe 3° de l'article L. 228-99 du Code de commerce.

<sup>15</sup> Le Prix de Référence 85,56 euros désigne 85,56 euros tel que ce prix pourrait être ajusté dans l'hypothèse où les dispositions de l'article L. 228-99 du Code de commerce s'appliqueraient, au moyen des critères d'ajustement déterminés conformément aux dispositions applicables du paragraphe 3° de l'article L. 228-99 du Code de commerce.

- actions en raison du non-respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement ;
- d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres Foncière de Paris ;
  - dans l'un des cas suivants :
    - perte par Foncière de Paris du bénéfice du statut SIIC ;
    - non-respect par Foncière de Paris d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ; ou
    - non-respect par Foncière de Paris d'un ratio de couverture LTV de 70 % au maximum ;
    - en cas de liquidation anticipée ou amiable de Foncière de Paris (ou remboursement en numéraire) ;
  - Intérêts : si le remboursement des OSRA FDP n'intervient pas à la date de paiement des intérêts, le porteur n'aura pas droit au paiement des intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts ;
  - Coupon détaché : les actions remises en remboursement des OSRA FDP ne donneront droit de recevoir des dividendes qu'au titre du 2ème exercice social suivant l'exercice au titre duquel le remboursement est intervenu ;
- Conditions de remboursement des OSRA FDP en numéraire :
- Montant du remboursement : prix de souscription ;
  - Remboursement en numéraire dans les cas de figure suivants :
    - remboursement obligatoire, sauf pour le porteur à avoir demandé le remboursement de ses OSRA FDP en actions, dans l'un des cas suivants :
      - perte par Foncière de Paris du bénéfice du statut SIIC ;
      - non-respect par Foncière de Paris d'un ratio de couverture EBITDA<sup>16</sup>/Frais Financiers Senior<sup>17</sup> de 1,5 au minimum ; ou
      - non-respect par Foncière de Paris d'un ratio de couverture LTV<sup>18</sup> de 70 % au maximum ;
    - remboursement obligatoire en cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de Foncière de Paris, dans les conditions légales ;
    - remboursement facultatif des OSRA FDP, à la demande des porteurs :
      - en cas de liquidation anticipée ou amiable de Foncière de Paris (ou remboursement en actions) ;
      - en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres Foncière de Paris ;
      - paiement des intérêts dus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement des intérêts ;
- Conditions du rachat des OSRA FDP (facultatif pour Foncière de Paris) :
- En cas de demande par un titulaire d'OSRA FDP de remboursement en actions, en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange, prix de rachat égal au plus élevé des trois montants suivants :
    - prix de souscription de l'OSRA FDP ;
    - moyenne du cours de bourse de l'action calculée sur la base des cours de clôture des vingt derniers jours de cotations de l'Action FDP (avec coupon détaché le cas échéant), précédant la date de réception par la société de la demande du porteur concerné, multiplié par la parité de remboursement d'une OSRA FDP ;

<sup>16</sup> EBITDA : montant de l'excédent brut d'exploitation consolidé

<sup>17</sup> Frais Financiers Senior : montant des charges financières annuelles relatives aux crédits bancaires et emprunts obligataires (hors OSRA) ayant été contractés par la société et ses filiales.

<sup>18</sup> LTV (*Loan-to-Value*) : capital restant dû des crédits bancaires et emprunts obligataires (hors OSRA), divisé par la valeur économique des actifs immobiliers de la société et des filiales concernées.

- dans l'hypothèse d'une offre publique d'achat, le prix, payable exclusivement en numéraire, applicable dans le contexte de ladite offre publique d'achat.
- Si Prix de Marché moyen < au Prix de Référence 77,78 euros à la date d'échéance concernée, prix de rachat de 110 euros ;
- Droit d'information : comptes annuels certifiés, rapports des commissaires aux comptes sur les comptes, budget annuel, documents établis par Foncière de Paris semestriellement et tout autre renseignement, dans la limite du raisonnable.

Il reste désormais 663 302 OSRA FDP en circulation. Elles sont remboursables sur la base de 9 Actions FDP pour 7 OSRA FDP détenues. La totalité de ces OSRA FDP donnera potentiellement droit à la création de 852.786 actions lors de leur remboursement.

## 6.2.2 Informations préliminaires

Compte tenu de leurs caractéristiques, en particulier une parité fixe de remboursement en action et un coupon désormais égal au dividende par action de l'Action FDP, les OSRA FDP peuvent, d'un point de vue économique, être assimilées à des Actions FDP, après ajustement de la parité de remboursement en actions et du compte de réserves mentionné ci-après.

En effet, le remboursement d'une OSRA FDP en actions donne également droit, en sus de la livraison d'actions, à la remise de 2,39 euros par OSRA FDP, au titre de la distribution de 2,39 euros par action prélevée sur le poste « primes d'émission » décidée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, réunie le 23 mars 2011 et dont la mise en paiement est intervenue le 27 avril 2011.

Par conséquent, l'appréciation des termes de l'OPA OSRA, de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et de de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA peut être réalisée sur la base des mêmes méthodes que celles retenues pour apprécier l'OPA ACTIONS, l'OPE ACTIONS et l'OPE OSRA, telles que ces éléments ont été présentés en sections 6.1.3 « *Eléments d'appréciation du prix de l'OPA ACTIONS* », 6.1.4 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE ACTIONS* » et 6.1.5 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE OSRA* » du présent projet de note d'information.

### 6.2.2.1 Termes de l'OPA OSRA, OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS et OPM OSRA - BRANCHE OSRA

#### (a) Parité de l'OPA OSRA :

Les porteurs d'OSRA FDP pourront céder leurs OSRA FDP au prix unitaire de 206,82 euros par OSRA FDP.

#### (b) Parité de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS :

Les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 35 OSRA FDP contre 54 actions Gecina et une somme en numéraire de 488,65 euros.

#### (c) Parité de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA :

Les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 140 OSRA FDP contre 207 OSRA Gecina et une somme en numéraire de 1.954,60 euros.

### 6.2.2.2 Sources d'information

Les analyses ci-après s'appuient sur les sources d'information suivantes :

- les Documents de Référence au 31 décembre 2014 et 2015 de la Société et des autres sociétés mentionnées dans le document ;
- les présentations et communiqués de presse annuels, semestriels et trimestriels disponibles sur les sites internet des sociétés mentionnées ; et
- les bases de données suivantes : site internet de l'AMF, Bloomberg et Euronext.

## 6.2.3 Méthodologie

Une analyse multicritères, reposant sur les principales méthodes d'évaluation usuelles et traditionnellement utilisées pour le secteur des sociétés foncières a été conduite par Goldman Sachs International afin d'apprécier les termes de l'OPA OSRA et OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS.

Les éléments d'appréciation ci-après ont été établis sur la base d'informations transmises par l'Initiateur, d'informations publiques disponibles sur la Société ainsi que sur son secteur d'activité et ses concurrents. Il n'entraîne pas dans la mission de la banque présentatrice de vérifier ou de soumettre ces informations à une vérification indépendante, ou de vérifier ou d'évaluer les actifs et/ou passifs de la Société.

#### 6.2.4 Eléments d'appréciation de l'OPA OSRA

Eurosic a conclu, le 4 mars 2016, respectivement avec le Groupe Allianz, un contrat de cession aux termes duquel Allianz s'est engagée à céder ses OSRA FDP au prix de 188,82 euros par OSRA FDP.

Ainsi, le prix de l'OPA OSRA présente une prime de 9,5 % par rapport à cette transaction de référence.

Les primes présentées ci-après correspondent ainsi aux primes observées sur la valeur implicite des OSRA FDP estimée selon la formule suivante :

*Valeur implicite des OSRA FDP*

$$= (\text{valeur des Actions FDP coupon 2015 détaché} + 9,0 \text{ euros}) \times \frac{9}{7} + (2,39 \text{ euros})$$

Méthodes de référence	Valorisation induite par OSRA FDP (€)	Prime / (décote) induite par le prix de l'OPA OSRA
Prix de l'OPA OSRA	206,8	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Transaction récente sur le capital</b>	188,8	+9,5%
<b>Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015</b>	175,6	+17,8%
<b>Cours de bourse au 4-mar.-2016</b>		
Derniers cours au 4-mar.-2016	154,4	+34,0%
Moyenne pondérée 1 mois	145,6	+42,0%
Moyenne pondérée 1 mois	143,2	+44,4%
Moyenne pondérée 3 mois	142,9	+44,8%
Moyenne pondérée 6 mois	142,9	+44,8%
Moyenne pondérée 9 mois	143,1	+44,6%
Moyenne pondérée 1 an	145,6	+42,0%
Plus haut 12 mois	159,7	+29,5%
Plus bas 12 mois	133,5	+54,9%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	170,9	+21,0%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015	170,7	+21,1%
RNR EPRA 2015	200,6	+3,1%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	169,7	+21,9%
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Objectif de cours des analystes</b>		
Invest Securities (27-nov.-2015)	150,2	+37,7%
<b>Derniers cours au 17-mai-2016</b>	188,2	+9,9%

## 6.2.5 Eléments d'appréciation de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS

### 6.2.5.1 Caractéristiques des Actions Nouvelles Gecina

Les Actions Nouvelles Gecina émises en rémunération des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS présentent les mêmes caractéristiques que celles émises en rémunération des Actions FDP apportées à l'OPE ACTIONS, telles que décrites à la section 3 « *Nombre, provenance et caractéristiques des Actions Nouvelles Gecina à remettre dans le cadre de l'OPE ACTIONS et de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS* ».

### 6.2.5.2 Méthodologie

L'appréciation de la parité retenue visant les OSRA peut être réalisée sur la base des mêmes méthodes que celles retenues pour apprécier l'OPE ACTIONS, telles que présentées en section 6.1.4 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE ACTIONS* ».

Les primes / décotes présentées ci-après reposent sur les éléments suivants :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur implicite des OSRA FDP} \\ &= (\text{valeur des Actions FDP coupon 2015 détaché} + 9,0 \text{ euros}) \\ &\times \frac{9}{7} + (2,39 \text{ euros}) \end{aligned}$$

Méthodes de référence	Référence Foncière de Paris		Référence OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS		Prime / (décote) induite par les termes de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS
	Valeur de Foncière de Paris coupon 2015 détaché (€/action)	Valeur induite pour une OSRA FDP (€/OSRA)*	Valeur de Gecina coupon 2015 détaché (€/action)	Valorisation induite pour une OSRA FDP sur la base des termes de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS (€/OSRA)**	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>					
Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015	125,7	175,6	117,7	195,5	+11,3%
<b>Cours de bourse au 4-mar.-2016</b>					
Derniers cours au 4-mar.-2016	109,2	154,4	107,9	180,4	+16,8%
Moyenne pondérée 1 mois	102,4	145,6	105,9	177,4	+21,8%
Moyenne pondérée 2 mois	100,5	143,2	107,7	180,1	+25,7%
Moyenne pondérée 3 mois	100,3	142,9	107,7	180,2	+26,1%
Moyenne pondérée 6 mois	100,3	142,9	107,8	180,3	+26,2%
Moyenne pondérée 9 mois	100,4	143,1	108,5	181,4	+26,8%
Moyenne pondérée 1 an	102,4	145,6	111,4	185,9	+27,6%
Plus haut 12 mois	113,4	159,7	126,3	208,7	+30,7%
Plus bas 12 mois	93,0	133,5	100,5	168,9	+26,5%
Multiples de transactions comparables	128,8	179,5	117,7	195,5	+8,9%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>					
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015	121,9	170,7	114,2	190,2	+11,4%
RNR EPRA 2015	145,1	200,6	115,9	192,9	(3,8%)
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>					
<b>Multiples de sociétés comparables</b>					
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	121,1	169,7	99,9	168,1	(0,9%)
Dividende ordinaire et exceptionnel au titre de l'exercice 2015	179,9	245,2	99,9	168,1	(31,4%)
<b>Offre publique d'échange en cours</b>					
Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015	125,7	175,6	117,7	195,5	+11,3%
Derniers cours au 17-mai-2016	141,3	195,6	127,1	210,0	+7,4%
Objectif de cours des analystes	106,0	150,2	124,2	205,5	+36,8%

\* Valeur induite sur la base des caractéristiques des OSRA FDP : la valeur d'une OSRA FDP équivaut à la valeur d'une action FDP dividende attaché multipliée par la parité de remboursement (9/7) plus 2,39 euros.

\*\* Valeur induite sur la base des termes de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS Gecina : la valeur d'une OSRA FDP équivaut à la valeur d'une action Gecina dividende détaché multipliée par la parité d'échange de l'OPM OSRA - BRANCHE ACTIONS (54/35) plus 13,96 euros (soit la somme en numéraire de 488,65 euros divisée par 35).

## 6.2.6 Eléments d'appréciation de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA

### 6.2.6.1 Caractéristiques des OSRA Gecina

Les OSRA Gecina émises en rémunération des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA présentent les mêmes caractéristiques que celles émises en

rémunération des Actions FDP apportées à l'OPE OSRA, telles que décrites à la section 4 « Nombre, provenance et caractéristiques des OSRA Gecina à remettre dans le cadre de l'Offre ».

### 6.2.6.2 Méthodologie

L'appréciation de la parité retenue visant les OSRA peut être réalisée sur la base des mêmes méthodes que celles retenues pour apprécier l'OPE OSRA, telles que présentées en section 6.1.5 « Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE OSRA ».

Les primes / décotes présentées ci-après reposent sur les éléments suivants :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur implicite des OSRA FDP} \\ & = (\text{valeur des OSRA FDP coupon 2015 détaché} + 9,0 \text{ euros}) \times \frac{9}{7} \\ & + (2,39 \text{ euros}) \end{aligned}$$

Méthodes de référence	Référence Foncière de Paris		Référence OPM OSRA - BRANCHE OSRA		Prime / (décote) induite par les termes de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA
	Valeur de Foncière de Paris coupon 2015 détaché (€/action)	Valeur induite pour une OSRA FDP (€/OSRA)*	Valeur de Gecina coupon 2015 détaché (€/action)	Valorisation induite pour une OSRA FDP sur la base des termes de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA (€/OSRA)**	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>					
Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015	125,7	175,6	117,7	187,9	+7,0%
<b>Cours de bourse au 4-mar.-2016</b>					
Derniers cours au 4-mar.-2016	109,2	154,4	107,9	173,4	+12,4%
Moyenne pondérée 1 mois	102,4	145,6	105,9	170,6	+17,1%
Moyenne pondérée 2 mois	100,5	143,2	107,7	173,1	+20,9%
Moyenne pondérée 3 mois	100,3	142,9	107,7	173,3	+21,3%
Moyenne pondérée 6 mois	100,3	142,9	107,8	173,4	+21,3%
Moyenne pondérée 9 mois	100,4	143,1	108,5	174,4	+21,9%
Moyenne pondérée 1 an	102,4	145,6	111,4	178,7	+22,7%
Plus haut 12 mois	113,4	159,7	126,3	200,6	+25,6%
Plus bas 12 mois	93,0	133,5	100,5	162,5	+21,7%
Multiples de transactions comparables	128,8	179,5	117,7	187,9	+4,7%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>					
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015	121,9	170,7	114,2	182,8	+7,1%
RNR EPRA 2015	145,1	200,6	115,9	185,4	(7,6%)
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>					
<b>Multiples de sociétés comparables</b>					
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	121,1	169,7	99,9	161,7	(4,7%)
Dividende ordinaire et exceptionnel au titre de l'exercice 2015	179,9	245,2	99,9	161,7	(34,1%)
<b>Offre publique d'échange en cours</b>					
Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015	125,7	175,6	117,7	187,9	+7,0%
Derniers cours au 17-mai-2016	141,3	195,6	127,1	201,8	+3,2%
Objectif de cours des analystes	106,0	150,2	124,2	197,6	+31,5%

\* Valeur induite sur la base des caractéristiques des OSRA FDP : la valeur d'une OSRA FDP équivaut à la valeur d'une action FDP dividende attaché multipliée par la parité de remboursement (9/7) plus 2,39 euros.

\*\* Valeur induite sur la base des termes de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA Gecina : la valeur d'une OSRA FDP équivaut à la valeur d'une OSRA Gecina dividende détaché multipliée par la parité d'échange de l'OPM OSRA - BRANCHE OSRA (207/140) plus 13,96 euros (soit la somme en numéraire de 1.954,60 euros divisée par 140).

## 7. AVIS DES ORGANES SOCIAUX DE L'INITIATEUR

Le dépôt de l'Offre auprès de l'AMF et la mise en œuvre de l'Offre ont été approuvés à l'unanimité par le Conseil d'administration de Gecina du 18 mai 2016, à l'exception de Predica, administrateur, qui n'a pas pris part au vote et aux débats, conformément aux règles de gestion et de prévention des situations de conflits d'intérêts potentiels en vigueur au sein de Gecina.

Le Conseil d'administration de Gecina du 13 juin 2016 a par ailleurs approuvé l'ajout de la branche OSRA de l'Offre. Conformément aux règles de gestion et de prévention des situations de conflits d'intérêts potentiels en vigueur au sein de Gecina, Predica, administrateur, qui n'a pas pris part au vote et aux débats.]

**8. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION**

**8.1 Pour la présentation de l'Offre**

*« Conformément à l'article 231-18 du Règlement général de l'AMF, GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix et de la parité proposés sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

Goldman Sachs International

**8.2 Pour l'Initiateur**

*« A notre connaissance, les données du présent projet de note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

Philippe Depoux, Directeur Général de Gecina