

**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 : 6 actions Gecina (coupon 2015 détaché) pour 5 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 : 54 actions Gecina (coupon 2015 détaché) et un paiement en numéraire de 488,65 euros, pour 35 OSRA FDP (coupon 2015 attaché)

**Les parités et prix offerts prennent pour hypothèses :**

La distribution en cours d'Offre d'un dividende de 9 euros par action Foncière de Paris, telle que décidée par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Foncière de Paris le 12 avril 2016 dont la mise en paiement doit intervenir le 20 mai 2016 (le « **Dividende FDP 2015** »).

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 « **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 19 mai 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  
SOUIS 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.

## SOMMAIRE DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION

<b>1.</b>	<b>PRESENTATION DE L'OFFRE .....</b>	<b>5</b>
1.1	Contexte et motifs de l'Offre.....	6
1.1.1	Présentation de Gecina et motifs de l'Offre .....	6
1.1.2	Contexte de l'Offre .....	7
1.1.3	Intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir .....	8
1.2	Avantages de l'Offre pour l'Initiateur, la Société, leurs actionnaires et les porteurs d'OSRA.....	9
1.3	Engagements d'apport à l'Offre.....	10
1.4	Accords susceptibles d'avoir une influence sur l'appréciation ou le résultat de l'Offre	10
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE .....</b>	<b>10</b>
2.1	Modalités de l'Offre .....	10
2.2	Termes de l'Offre .....	11
2.2.1	Termes des offres visant les Actions FDP .....	11
2.2.2	Termes des offres visant les OSRA FDP .....	11
2.2.3	Ajustement des termes de l'Offre .....	11
2.2.4	Situation des porteurs d'OSRA FDP .....	13
2.2.5	Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP .....	14
2.2.6	Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites FDP .....	16
2.3	Conditions auxquelles est subordonnée l'Offre.....	16
2.3.1	Seuil de Caducité .....	16
2.3.2	Seuil de Renonciation .....	17
2.3.3	Approbation de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina .....	17
2.3.4	Approbation de l'opération de rapprochement par l'Autorité de la concurrence.....	18
2.4	Procédure d'apport à l'Offre.....	18
2.4.1	Centralisation des ordres.....	19
2.4.2	Publication des résultats de l'Offre et règlement-livraison .....	19
2.4.3	Calendrier indicatif de l'Offre .....	19
2.4.4	Possibilité de renonciation à l'Offre .....	20
2.4.5	Extension de la durée de l'Offre .....	20
2.4.6	Réouverture de l'Offre.....	21
2.4.7	Coûts liés à l'Offre et Financement de l'Offre.....	21
2.4.8	Frais de courtage et rémunération des intermédiaires .....	21
2.5	Restrictions concernant l'Offre à l'étranger.....	21
2.5.1	États-Unis d'Amérique .....	21
2.5.2	Espace Economique Européen.....	22
<b>3.</b>	<b>NOMBRE, PROVENANCE ET CARACTERISTIQUES DES ACTIONS NOUVELLES GECINA A REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OPE ET DE L'OPM OSRA.....</b>	<b>23</b>
3.1	Nombre maximum d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dans le cadre de l'OPE et de l'OPM OSRA.....	23
3.2	Résolution de l'assemblée générale extraordinaire de Gecina.....	23
3.3	Législation en vertu de laquelle les Actions Nouvelles Gecina seront créées .....	23
3.4	Nature, catégorie, date de jouissance, forme, négociabilité et droits attachés aux Actions Nouvelles Gecina .....	23
3.4.1	Nature, catégorie et date de jouissance des Actions Nouvelles Gecina .....	23
3.4.2	Forme des Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE et de l'OPM OSRA .....	23
3.4.3	Négociabilité des Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE et de l'OPM OSRA – Cotation.....	23
3.4.4	Droits attachés aux Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE et de l'OPM OSRA .....	24
3.4.5	Conséquences de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur .....	24

<b>4.</b>	<b>REGIME FISCAL DE L'OFFRE .....</b>	<b>25</b>
4.1	Régime fiscal de l'OPA visant les Actions FDP .....	25
4.1.1	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.....	25
4.1.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	27
4.1.3	Non-résidents .....	27
4.1.4	Autres porteurs d'actions .....	28
4.2	Régime fiscal de l'OPE visant les Actions FDP.....	28
4.2.1	Régime fiscal des Actions FDP apportées à l'OPE contre remise d'Actions Nouvelles Gecina .....	28
4.2.2	Régime fiscal des Actions Nouvelles Gecina reçues en échange dans le cadre de l'OPE.....	31
4.3	Régime fiscal de l'OPA OSRA .....	34
4.3.1	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.....	34
4.3.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	34
4.3.3	Non-résidents .....	34
4.3.4	Autres porteurs d'obligations.....	34
4.4	Régime fiscal de l'OPM OSRA .....	35
4.4.1	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.....	35
4.4.2	Personnes morales résidentes fiscales en France assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	35
4.4.3	Non-résidents .....	36
4.4.4	Autres porteurs d'OSRA FDP .....	36
<b>5.</b>	<b>ELEMENTS D'APPRECIATION .....</b>	<b>36</b>
5.1	Eléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les Actions FDP .....	36
5.1.1	Informations préliminaires.....	36
5.1.2	Méthodologie .....	37
5.1.3	Eléments d'appréciation du prix de l'OPA.....	37
5.1.4	Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE.....	45
5.2	Eléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les OSRA FDP.....	52
5.2.1	Rappel des principales caractéristiques des OSRA FDP .....	52
5.2.2	Informations préliminaires.....	55
5.2.3	Méthodologie .....	55
5.2.4	Eléments d'appréciation de l'OPA OSRA.....	55
5.2.5	Eléments d'appréciation de l'OPM OSRA .....	56
<b>6.</b>	<b>AVIS DES ORGANES SOCIAUX DE L'INITIATEUR.....</b>	<b>57</b>
<b>7.</b>	<b>PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION .....</b>	<b>57</b>
7.1	Pour la présentation de l'Offre.....	57
7.2	Pour l'Initiateur .....	57

## 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 474.454.650 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 :
  - (i) 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
  - (ii) 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>1</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 (tel que ce terme est défini 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 (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>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** »).

L'Offre est composée :

- d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les Actions FDP, à savoir :
  - (i) 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** ») ; et
  - (ii) 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** »).

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

- d'une offre publique alternative visant les OSRA FDP, composée :
  - (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'« **OPA OSRA** ») ; et
  - (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'« **OPM OSRA** »).

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

Les parités et rémunérations offertes prennent pour hypothèses : (i) la distribution en cours d'Offre d'un dividende de 9 euros par Action FDP telle que décidée par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Foncière de Paris le 12 avril 2016 et dont la mise en paiement doit intervenir 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 (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 « **Dividende Gecina 2015** »).

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). 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>2</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 du 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 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

---

<sup>2</sup> Dans le cas d'un apport des actionnaires de Foncière de Paris à l'offre de Gecina à 50 % à l'OPA et à 50 % à l'OPE.

Paris et qui (ii) si elles étaient rendues publiques, seraient susceptibles d'avoir une influence sensible sur le cours de l'Action FDP.

### 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 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 Middledex 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 (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 (i) d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les Actions FDP et (ii) d'une offre publique alternative visant les OSRA FDP, composée d'une offre publique d'achat et d'une offre publique mixte, laissant ainsi le choix aux détenteurs d'Actions FDP et d'OSRA FDP.

L'OPA 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 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 d'Offre. 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 et l'OPA OSRA externalisaient respectivement une prime de 37,4 % et 34,0 %.

L'OPE et l'OPM OSRA 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 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements, Boulogne – Neuilley – 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 et l'OPM OSRA 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 d'Offre).

Par ailleurs, l'OPA 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 et l'OPM OSRA font apparaître une prime respectivement de 7,9 % par Action FDP et de 7,4 % par OSRA FDP par rapport aux valorisations induites par les termes de l'offre publique d'échange initiée par Eurosic visant les actions et les obligations subordonnées remboursables en actions de la Société sur la base des cours à la clôture au 17 mai 2016.

### 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 19 mai 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 19 mai 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.

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 de l'OPA : d'acquérir leurs Actions FDP (coupon 2015 détaché) au prix de 150 euros par Action FDP (coupon 2015 détaché) apportée ; et
- dans le cadre de l'OPE : 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.

Les parités et rémunérations offertes prennent pour hypothèses : (i) la distribution en cours d'Offre du Dividende FDP 2015 et (ii) la distribution en cours d'Offre du Dividende Gecina 2015.

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

### 2.2.2 Termes des offres visant les OSRA FDP

Gecina offre irrévocablement aux porteurs d'OSRA FDP :

- dans le cadre de l'OPA OSRA : d'acquérir leurs OSRA FDP (coupon 2015 attaché) au prix de 206,82 euros par OSRA FDP (coupon 2015 attaché) apportée ; et
- dans le cadre de l'OPM OSRA : d'échanger leurs OSRA FDP (coupon 2015 attaché) contre des Actions Nouvelles Gecina selon une parité de : 54 Actions Nouvelles Gecina (coupon 2015 détaché) à émettre pour 35 OSRA FDP (coupon 2015 attaché), auxquelles s'ajoute un paiement en numéraire de 488,65 euros, pour 35 OSRA FDP apportées.

Les parités et rémunérations offertes prennent pour hypothèses : (i) la distribution en cours d'Offre du Dividende FDP 2015 et (ii) la distribution en cours d'Offre du Dividende Gecina 2015.

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

### 2.2.3 Ajustement des termes de l'Offre

#### 2.2.3.1 Ajustement des termes de l'OPA et de l'OPE

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

- le détachement du Dividende FDP 2015 qui sera versé aux actionnaires de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 interviendrait avant le règlement-livraison de l'Offre ;
- les Actions FDP apportées à l'Offre seraient apportées Dividende FDP 2015 détaché ;
- le détachement 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 seront émises Dividende Gecina 2015 détaché.

Dans l'hypothèse où, avant la date de règlement-livraison de l'Offre, (i) Foncière de Paris et/ou Gecina ne procéderai(en)t pas à la distribution respectivement du Dividende FDP 2015 et/ou du Dividende Gecina 2015, ou (ii) le montant du Dividende FDP 2015 et/ou du Dividende Gecina 2015 ne serait pas égal au montant annoncé respectivement par Foncière de Paris et 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 et de l'OPE serait ajustée afin d'en tenir compte.

En conséquence, et à titre d'exemple :

- dans l'hypothèse où le détachement du Dividende FDP 2015 ne serait pas intervenu avant le règlement-livraison, la rémunération offerte aux actionnaires qui apporteraient leurs Actions FDP à l'OPA serait augmentée de neuf (9) euros, correspondant au montant du Dividende FDP 2015 ;
- 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 serait réduite à concurrence du montant perçu par chaque actionnaire au titre de la Distribution.

Tout ajustement des termes de l'OPA et de l'OPE 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 et de l'OPE* » et de la section 2.2.3.2 « *Ajustement des termes de l'OPA OSRA et de l'OPM OSRA* » ci-dessous, 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 18 mai 2016, et dont le bénéfice requiert d'être actionnaire à une date antérieure à la date de règlement-livraison de l'Offre, à l'exclusion du Dividende FDP 2015 et du Dividende Gecina 2015.

#### 2.2.3.2 **Ajustement des termes de l'OPA OSRA et de l'OPM OSRA**

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

- le détachement du Dividende FDP 2015 qui sera versé aux actionnaires de Foncière de Paris au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, interviendrait avant le règlement-livraison de l'Offre ;
- les OSRA FDP apportées à l'Offre seraient apportées coupon attaché ;
- le détachement 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 seront émises Dividende Gecina 2015 détaché.

Dans l'hypothèse où, avant la date de règlement-livraison, (i) Foncière de Paris et/ou Gecina ne procéderai(en)t pas à la distribution respectivement du Dividende FDP 2015 et/ou du Dividende Gecina 2015, ou (ii) le montant du Dividende FDP 2015 et/ou du Dividende Gecina 2015 ne serait pas égal au montant annoncé, 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'OPA OSRA et de l'OPM OSRA serait ajustée afin d'en tenir compte.

En conséquence, et à titre d'exemple :

- dans l'hypothèse où le détachement du Dividende FDP 2015 ne serait pas intervenu avant le règlement-livraison de l'Offre, la rémunération offerte aux porteurs d'OSRA FDP qui apporteraient leurs OSRA FDP à l'OPA OSRA (laquelle tient compte d'ores et déjà du coupon couru au titre de l'année en cours devant être versé à la prochaine date anniversaire, soit le 22 décembre 2016, en prenant pour hypothèse le versement d'un coupon égal au Dividende FDP 2015) serait diminuée du montant du Dividende FDP 2015 (soit neuf (9) euros), ajusté de la parité de remboursement en vigueur ;

- 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'OPM OSRA et de l'OPA 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'échéance 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'OPM OSRA et à l'OPA OSRA

Les porteurs d'OSRA FDP peuvent apporter leurs OSRA FDP à l'OPA OSRA et/ou à l'OPM 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 et à l'OPM OSRA

Les porteurs d'OSRA FDP qui n'apporteraient pas leurs OSRA FDP à l'OPA OSRA et/ou l'OPM 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>3</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 ») :

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

<sup>3</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
Date de disponibilité	25/06/2016	25/02/2017	25/02/2017	25/02/2017	30/07/2017	13/02/2018	26/01/2019	13/02/2019
Nombre d'actions gratuites acquises <sup>4</sup>	7.677	2.902	3.438	5.610	1.145	7.100	Aucune	Aucune
Conditions de performance <sup>5</sup>	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.

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).

<sup>4</sup> A la connaissance de l'Initiateur à la date du présent projet de note d'information.

<sup>5</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.

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

Les bénéficiaires d'Actions Gratuites Acquises qui n'apporteront pas leurs Actions Gratuites FDP à l'Offre ainsi que les attributaires d'Actions Gratuites Non Acquises 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 Acquises non apportées à l'Offre ainsi que les Actions Gratuites Non Acquises (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, des actions nouvelles Gecina en rémunération des Actions FDP et/ou OSRA FDP apportées à l'OPE ou l'OPM OSRA, selon le cas (les « **Actions Nouvelles Gecina** »).

Le nombre exact d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions FDP apportées à l'OPE et du nombre d'OSRA FDP apportées à l'OPM 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.

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 d'Actions Nouvelles 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 18 mai 2016 a d'ores et déjà décidé la convocation de ladite assemblée générale afin qu'elle statue le 29 juin 2016 sur le projet de résolution susvisé.

#### 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.

#### 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 porteurs d'OSRA de 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 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 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 un nombre d'Actions FDP égal à 5 ou à un multiple de 5.

Les ordres d'apport à l'OPM OSRA 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 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 un nombre d'OSRA FDP égal à 35 ou à un multiple de 35.

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	
[19 mai] 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.
[25 mai] 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 en rémunération des titres apportés à l'OPE et à l'OPM OSRA.
[16 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.

<b>CALENDRIER INDICATIF</b>	
[28 juin] 2016	Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa du projet de note d'information et de la note en réponse.
[29 juin] 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 en rémunération des titres apportés à l'OPE et à l'OPM OSRA.
[29 juin] 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.
[29 juin] 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.
[29 juin] 2016	Mise en ligne du document concernant les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur. Diffusion d'un communiqué par l'Initiateur informant de la mise à disposition de ces informations.
[29 juin] 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.
[29 juin] 2016	Publication de l'avis d'ouverture de l'Offre par l'AMF.
[30 juin] 2016	Ouverture de l'Offre.
[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.
[4 juillet] 2016	Publication de l'avis de calendrier fixant la date de clôture de l'Offre.
[3 août] 2016	Clôture de l'Offre.
[16 août] 2016	Publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre.
[23 août] 2016	Règlement-livraison de l'Offre.
[30 août] 2016	Réouverture de l'Offre par l'AMF (en cas de succès de l'Offre initiale).
[12 septembre] 2016	Clôture de l'Offre Réouverte.
[23 septembre] 2016	Publication par l'AMF de l'avis de résultat définitif de l'Offre Réouverte.
[30 septembre] 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 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 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 et par les produits de cession du portefeuille Santé dont la réalisation sera effective en 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 ET DE L'OPM OSRA**

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

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 pour les Actions FDP, un nombre maximum de 13.377.468 Actions Nouvelles Gecina pourra être émis dans le cadre de l'OPE.

Le nombre exact d'Actions Nouvelles Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions 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 et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA 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 29 juin 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 et/ou à l'OPM OSRA 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 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 et de l'OPM OSRA**

Les Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE et/ou de l'OPM OSRA 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 et de l'OPM OSRA – Cotation**

Les Actions Nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE et/ou de l'OPM OSRA 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 et/ou des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA 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 et de l'OPM OSRA**

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 pour les Actions FDP, un nombre maximum de 13.377.468 Actions Nouvelles Gecina pourra être émis dans le cadre de l'OPE. Le nombre d'actions Gecina serait par conséquent porté de 63.260.620 (au 30 avril 2016) à 76.638.088.

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de Gecina au 30 avril 2016 (sur une base non diluée) :

Actionnaires	Actions détenues	% du capital	% des droits de vote
Ivanhoé Cambridge	14.542.318	23,0%	23,2%
Crédit Agricole Assurances - Predica	8.352.088	13,2%	13,3%
Norges Bank	6.139.377	9,7%	9,8%
Public	33.739.104	53,3%	53,7%
Actions propres	487.733	0,8%	-
<b>Total</b>	<b>63.260.620</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote de Gecina au 30 avril 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 :

Actionnaires	Actions détenues	% du capital	% des droits de vote
Ivanhoé Cambridge	14.542.318	19,0%	19,1%
Crédit Agricole Assurances - Predica	8.352.088	10,9%	11,0%
Norges Bank	6.139.377	8,0%	8,1%
Public	46.950.342	61,3%	61,8%
Actions propres	653.963	0,9%	-
<b>Total</b>	<b>76.638.088</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### 4. **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.

##### 4.1 **Régime fiscal de l'OPA visant les Actions FDP**

##### 4.1.1 **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**

###### 4.1.1.1 **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 Code Général des Impôts (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.

###### 4.1.1.2 **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 4.1.1.1 « *Régime de droit commun* » au taux global de 15,5 % sans possibilité de déduire la CSG.

#### 4.1.1.3 **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>6</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 4.1.1.1 « *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'assujettissement 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 4.1.1.1 « *Régime de droit commun* »).

#### 4.1.1.4 **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 4.1.1.1 « *Régime de droit commun* ».

<sup>6</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.

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).

#### 4.1.2 **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).

#### 4.1.3 **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 4.1.1.1 « 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.

#### 4.1.4 **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, 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.

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

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

##### 4.2.1.1 **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 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>7</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 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, 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 4.2.1.1(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>8</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>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

<sup>7</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>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.

<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)

caractère intercalaire et l'obligation de conservation étant reportée sur les actions reçues en échange.

Ainsi, l'échange sans soulte des Actions Gratuites FDP contre des actions Gecina dans le cadre de l'OPE 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, 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 4.2.1.1(1) « Régime de droit commun » du présent projet de note d'information.

#### 4.2.1.2 **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 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.

#### 4.2.1.3 **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 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.

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.

#### 4.2.1.4 **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, 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.

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

##### 4.2.2.1 **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 4.2.2.1(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 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 4.2.1.1(3) « *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 4.1.1.1 « *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 4.1.1.1 « *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 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 4.1.1.1 « 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 4.1.1.1 « 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.

4.2.2.2 **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.

#### 4.2.2.3 **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.

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

#### 4.3.1 **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**

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.

#### 4.3.2 **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 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 %.

#### 4.3.3 **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.

#### 4.3.4 **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.

#### 4.4 Régime fiscal de l'OPM OSRA

##### 4.4.1 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 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.

##### 4.4.2 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.

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 4.3.2 « *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.

#### 4.4.3 **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.

#### 4.4.4 **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.

### 5. **ELEMENTS D'APPRECIATION**

#### 5.1 **Eléments 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 doit intervenir le 20 mai 2016) et dans le cas de l'OPE, que les actions Gecina seront émises coupon 2015 détaché (dividende par action de 5,00 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).

##### 5.1.1 **Informations préliminaires**

###### 5.1.1.1 **Termes de l'Offre**

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

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

###### Parité de l'OPE :

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

###### 5.1.1.2 **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 ;
- 63.308.527 actions Gecina, ce qui correspond au nombre d'actions en circulation composant le capital de Gecina au 30 avril 2016 (soit 63.260.620 actions), diminué des actions d'auto-contrôle (soit 487.733 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 535.640 actions).

#### 5.1.1.3 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.

#### 5.1.2 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 et la parité d'échange de l'OPE.

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.

#### 5.1.3 Eléments d'appréciation du prix de l'OPA

##### 5.1.3.1 Méthodes

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

###### (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

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.

### 5.1.3.2 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 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 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'arrêt 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	+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	+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 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 (Eurolist 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>10</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>10</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 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 (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 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 (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.

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 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 / 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</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%
Moyenne			(2,8%)		4,6%		4,8%

Source : Sociétés. Données financières au 31 décembre 2015.

Multiplés 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</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</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</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.

### 5.1.3.3 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 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

Méthodes de référence	Valorisation induite par Action FDP coupon 2015 détaché (€)	Prime / (décote) induite par le prix de l'OPA
Prix de l'OPA	150,0	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
Transaction récente sur le capital	136,0	+10,3%
Actif net réévalué triple net EPRA au 31-déc.-2015	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 1 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%
Multiples de transactions comparables	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%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	121,1	+23,8%
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Objectif de cours des analystes</b>		
Invest Securities (27-nov.-2015)	106,0	+41,5%
Derniers cours au 17-mai-2016	135,5	+10,7%

### 5.1.4 Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE

#### 5.1.4.1 Méthodes

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

Les éléments d'appréciation de l'OPE 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

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.

### 5.1.4.2 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
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 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.

Les volumes d'Actions FDP sont présentés à la section 5.1.3.2(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 (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 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 (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 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 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
<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 €* 13,16 €	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</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 5.1.3.2(5) « *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 lié à l'exercice 2015	4,8%	6,2 €action	130,1 €action	121,1 €action

*Dividende 2015 FDP n'incluant que la distribution à titre ordinaire (6,2 euros).*

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 lié à l'exercice 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	Prime sur parité de l'OPE
Prime / ANR triple net	121,9 €action	114,2 €action	1,07x	1,20x	+12,4%
Prime / RNR EPRA 2015	145,1 €action	115,9 €action	1,25x	1,20x	(4,1%)
Prime / Dividende lié à l'exercice 2015	121,1 €action	99,9 €action	1,21x	1,20x	(1,0%)

### 5.1.4.3 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 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 :

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	Prime sur la parité de l'OPE
Objectif de cours des analystes	115,0 €action	129,2 €action			
Objectif de cours des analystes dividende 2015 détaché	106,0 €action	124,2 €action	0,85x	1,20x	40,6%

#### 5.1.4.4 Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'OPE

Méthodes de référence	Parité d'échange induite	Prime / (décote) induite par la Parité d'échange de l'OPE
Parité d'échange de l'OPE	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 1 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%)
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	1,21x	(1,0%)
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<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%

## 5.2 Eléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les OSRA FDP

### 5.2.1 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>11</sup> < Prix de Référence 77,78 euros<sup>12</sup>, ajustement de la parité de remboursement de la façon suivante : parité de remboursement x Prix de Référence 85,56 euros<sup>13</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 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

<sup>11</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>12</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>13</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.

- 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>14</sup>/Frais Financiers Senior<sup>15</sup> de 1,5 au minimum ; ou
      - non-respect par Foncière de Paris d'un ratio de couverture LTV<sup>16</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 ;
    - 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.

<sup>14</sup> EBITDA : montant de l'excédent brut d'exploitation consolidé

<sup>15</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>16</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.

## 5.2.2 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 et de l'OPM OSRA peut être réalisée sur la base des mêmes méthodes que celles retenues pour apprécier l'OPA et l'OPE, telles que ces éléments ont été présentés en sections 5.1.3 « *Eléments d'appréciation du prix de l'OPA* » et 5.1.4 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE* » du présent projet de note d'information.

### 5.2.2.1 Termes de l'OPA OSRA et OPM 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 :

Les porteurs d'OSRA FDP pourront échanger 35 OSRA FDP contre 54 actions Gecina et une somme en numéraire de 488,65 euros.

### 5.2.2.2 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.

## 5.2.3 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.

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'entrait 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.

## 5.2.4 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 :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur implicite des OSRA FDP} \\ & = (\text{valeur des Actions FDP coupon 2015 détaché} + 9,0 \text{ euros}) \times \frac{9}{7} \\ & + (2,39 \text{ euros}) \end{aligned}$$

Méthodes de référence	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%

## 5.2.5 Eléments d'appréciation de l'OPM OSRA

### 5.2.5.1 Caractéristiques des Actions Nouvelles Gecina

Les Actions Nouvelles Gecina émises en rémunération des OSRA FDP apportées à l'OPM OSRA présentent les mêmes caractéristiques que celles émises en rémunération des Actions FDP apportées à l'OPE, telles que décrites à la section 3 « *Nombre, provenance et caractéristiques des Actions Nouvelles Gecina à remettre dans le cadre de l'OPE et de l'OPM OSRA* ».

### 5.2.5.2 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, telles que présentées en section 5.1.4 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE* ».

Les primes / décotes présentées ci-après reposent sur les éléments suivants :

$$\begin{aligned}
 & \text{Valeur implicite des OSRA FDP} \\
 & = (\text{valeur des Actions FDP coupon 2015 détaché} + 9,0 \text{ euros}) \\
 & \quad \times \frac{9}{7} + (2,39 \text{ euros})
 \end{aligned}$$

Méthodes de référence	Référence Foncière de Paris		Référence OPM Gecina		Prime / (décote) induite par les termes de l'OPM 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)**	
<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 3 mois	100,5	143,2	107,7	180,1	+25,7%
Moyenne pondérée 6 mois	100,3	142,9	107,7	180,2	+26,1%
Moyenne pondérée 9 mois	100,3	142,9	107,8	180,3	+26,2%
Moyenne pondérée 1 an	100,4	143,1	108,5	181,4	+26,8%
Plus haut 12 mois	102,4	145,6	111,4	185,9	+27,6%
Plus bas 12 mois	113,4	159,7	126,3	208,7	+30,7%
Multiples de transactions comparables	93,0	133,5	100,5	168,9	+26,5%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>					
ANR triple net EPRA au 31-déc.-2015	128,8	179,5	117,7	195,5	+8,9%
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%)
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2015	121,1	169,7	99,9	168,1	(0,9%)
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>					
<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 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 (54/35) plus 13,96 euros (soit la somme en numéraire de 488,65 euros divisée par 35).

## 6. 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.

## 7. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

### 7.1 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

### 7.2 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