

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

ET

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

de la société

EUROSIC

initiée par la société



(l' « **Initiateur** » ou « **Gecina** »)

présentée par

Deutsche Bank



Banque présentatrice

 **NATIXIS**

Banque présentatrice et garante

PROJET DE NOTE D'INFORMATION

TERMES DE L'OFFRE :

L'offre publique de Gecina sur les titres Eurosic (l' « **Offre** ») est composée de :

(i) une offre alternative visant les actions de la société Eurosic (les « Actions »)

Offre publique d'achat : 51 euros en numéraire pour 1 Action (coupon 2017 attaché)

Offre publique d'échange : 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) pour 64 Actions (coupon 2017 attaché)

(ii) une offre alternative visant les obligations subordonnées remboursables en actions de la société Eurosic émises en 2015 (les « OSRA 2015 ») et en 2016 (les « OSRA 2016 », ensemble avec les OSRA 2015, les « OSRA »)

Offre publique d'achat : 51 euros en numéraire pour une OSRA 2015 (coupon attaché) ou une OSRA 2016 (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché)

Offre publique d'échange : 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) pour 64 OSRA 2015 (coupon attaché) ou 64 OSRA 2016 (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché)

DUREE DE L'OFFRE

15 jours de négociation

Le calendrier de l'Offre sera fixé par l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») conformément aux dispositions de son Règlement Général.



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») a été établi et déposé auprès de l'AMF le 30 août 2017, conformément aux dispositions des articles 231-13 et 231-18 du Règlement Général de l'AMF.

Cette Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF.

AVIS IMPORTANT

Le Projet de Note d'Information reste soumis à l'examen de l'AMF.

En application de l'article L. 433-4 III du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du Règlement Général de l'AMF, dans le cas où les actionnaires minoritaires d'Eurosic ne détiendraient pas, à l'issue de l'Offre, plus de 5% du capital ou des droits de vote d'Eurosic, Gecina a l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre ou dans une période de trois mois à l'issue de sa clôture, une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les Actions non apportées à l'Offre (à l'exception des actions auto-détenues par Eurosic et des actions gratuites Eurosic faisant l'objet d'un mécanisme de liquidité) en contrepartie d'une indemnité égale au prix de l'Offre.

En application de l'article L. 433-4 IV du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du Règlement Général de l'AMF, Gecina a également l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre ou dans une période de trois mois à l'issue de sa clôture, une procédure de retrait obligatoire visant les OSRA afin de se voir transférer les OSRA non apportées à l'Offre si les Actions non apportées à l'Offre détenues par les actionnaires minoritaires (à l'exception des actions auto-détenues par Eurosic et des actions gratuites Eurosic faisant l'objet d'un mécanisme de liquidité) et les actions Eurosic susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA non apportées à l'Offre ne représentent pas plus de 5 % de la somme des Actions existantes et des actions Eurosic susceptibles d'être créées du fait du remboursement des OSRA, moyennant une indemnisation des titulaires d'OSRA égale au prix de l'Offre.

Le Projet de Note d'Information doit être lu conjointement avec tous les autres documents publiés en relation avec l'Offre. Notamment, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables de l'Initiateur sera mise à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

Le Projet de Note d'Information est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Gecina (www.gecina.fr) et peut être obtenu sans frais auprès de :

Gecina
14-16, rue des Capucines
75002 Paris
France

**Deutsche Bank AG,
Succursale de Paris**
23-25, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris
France

Natixis
47 quai d'Austerlitz
75013 Paris
France

Conformément à l'article 231-28 du Règlement Général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur 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.

TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION DE L’OFFRE	5
1.1	Motifs et Contexte de l’Offre.....	7
1.1.1	Contexte de l’Offre	7
1.1.2	Description des modalités du rapprochement amical entre Eurosic et l’Initiateur	8
1.1.3	Evolution du capital et des droits de vote d’Eurosic	13
1.1.4	Déclaration de franchissement de seuils et d’intention	14
1.1.5	Acquisition de titres Eurosic par l’Initiateur pendant les 12 mois précédant le fait générateur de l’obligation de déposer l’Offre.....	15
1.2	Raisons de l’Offre et intentions de l’Initiateur pour les douze prochains mois.....	15
1.2.1	Intérêt de l’Opération pour l’Initiateur, Eurosic et ses actionnaires.....	15
1.2.2	Intentions de l’Initiateur en matière d’emploi.....	15
1.2.3	Composition des organes sociaux et de direction d’Eurosic	16
1.2.4	Intentions concernant la politique de dividendes	16
1.2.5	Retrait Obligatoire – Radiation de la cote.....	17
1.2.6	Perspectives de fusion.....	17
1.3	Accords pouvant avoir une incidence significative sur l’appréciation de l’Offre ou sur son issue	18
2.	CARACTERISTIQUES DE L’OFFRE	18
2.1	Modalités de l’Offre.....	18
2.2	Termes de l’Offre.....	19
2.2.1	Termes de l’Offre visant les Actions	19
2.2.2	Termes de l’Offre visant les OSRA 2015 et les OSRA 2016 émises par Eurosic.....	19
2.2.3	Ajustement des termes de l’Offre	19
2.2.4	Nombre et nature des titres visés par l’Offre	20
2.2.5	Situation des titulaires d’OSRA 2015	21
2.2.6	Situation des titulaires d’OSRA 2016	22
2.2.7	Situation des bénéficiaires d’Actions Gratuites Eurosic	25
2.2.8	Liquidité offerte aux bénéficiaires d’Actions Gratuites non apportées à l’Offre	26
2.3	Procédure d’apport à l’Offre	27
2.3.1	Centralisation des Ordres	28
2.3.2	Publication des résultats de l’Offre et règlement-livraison	28
2.3.3	Calendrier indicatif de l’Offre.....	28
2.4	Nombre, provenance et caractéristiques des actions Gecina à remettre dans le cadre de l’Offre	30
2.4.1	Nombre maximum d’actions Gecina remises dans le cadre de l’Offre	30
2.4.2	Provenance des actions Gecina remises dans le cadre de l’Offre.....	30
2.4.3	Nature, catégorie, date de jouissance, forme, négociabilité et droits attachés aux actions Gecina	30
2.4.4	Conséquences de l’Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de Gecina	31
2.5	Coût et modalités de financement de l’Offre	33
2.5.1	Coût de l’Offre	33

2.5.2	Modes de financement de l'Offre	33
2.5.3	Frais de courtage et rémunération des intermédiaires	33
2.6	Restrictions concernant l'Offre à l'étranger	33
2.7	Régime fiscal de l'Offre.....	35
2.7.1	Régime fiscal de l'OPA Actions.....	36
2.7.2	Régime fiscal de l'OPE Actions	42
2.7.3	Régime fiscal de l'OPA OSRA.....	57
2.7.4	Régime fiscal de l'OPE OSRA	58
3.	ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX ET DE LA PARITE DE L'OFFRE	60
3.1	Eléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les Actions	60
3.1.1	Informations préliminaires	60
3.1.2	Méthodologie	61
3.1.3	Eléments d'appréciation du prix de l'OPA Actions	61
3.1.4	Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE Actions	70
3.2	Elements d'appréciation des termes de l'Offre sur les OSRA	78
3.2.1	Rappel des principales caractéristiques des OSRA.....	78
3.2.2	Informations préliminaires	82
3.2.3	Méthodologie	82
3.2.4	Eléments d'appréciation de l'OPA OSRA	82
3.2.5	Eléments d'appréciation de l'OPE OSRA	84
4.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	85
4.1	Pour l'Initiateur	85
4.2	Pour la présentation de l'Offre	85

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 1° et 234-2 du Règlement Général de l'AMF, Gecina, société anonyme à conseil d'administration au capital de 543 725 482,50 euros, dont le siège social est situé 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 592 014 476, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0010040865 (l'« **Initiateur** » ou « **Gecina** »), propose de manière irrévocable aux actionnaires et aux titulaires d'OSRA d'Eurosic, société anonyme à conseil d'administration au capital de 790 485 264 euros, dont le siège social est situé 1, rue Euler, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871, et dont les actions, les OSRA 2015 et OSRA 2016 sont admises aux négociations sur Euronext Paris respectivement sous les codes ISIN FR0000038200 (compartiment A), FR0012759579 et FR0013162583 (la « **Société** » ou « **Eurosic** »), d'acquérir et/ou d'échanger la totalité de leurs Actions et/ou leurs OSRA dans le cadre de l'Offre décrite ci-après qui pourra être suivie, le cas échéant, d'une procédure de retrait obligatoire conformément aux dispositions de l'article 237-14 du Règlement Général de l'AMF.

L'Offre porte sur :

- i. la totalité des Actions non détenues par l'Initiateur à la date de l'Offre, en ce compris toutes les Actions émises et acquises aux bénéficiaires à raison des plans d'actions gratuites (y compris attribuables), soit 236 140 Actions à la date du Projet de Note d'Information, étant précisé que la période de conservation pour sa durée restant à courir à la date de l'échange resterait applicable aux actions Gecina reçues en échange, et à l'exception des 2 169 328 actions auto-détenues par Eurosic¹, soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information :
 - un nombre total de 9 113 893 Actions d'ores et déjà émises ; et
 - les Actions qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre au titre du remboursement des OSRA (soit un nombre maximal de 369 244 Actions) ; et
- ii. la totalité des OSRA, soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information :
 - un nombre total de 58 996 OSRA 2015² ; et
 - un nombre total de 310 248 OSRA 2016³.

Sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (tels que le décès ou l'invalidité du bénéficiaire), les 138 440 Actions Gratuites Non Acquises (tel que ce terme est défini à la Section 2.2.7 du Projet de Note d'Information) ne pourront pas être apportées à l'Offre et bénéficieront des mécanismes de liquidité décrits à la Section 2.2.8 du Projet de Note d'Information.

¹ Le Conseil d'administration d'Eurosic dans sa réunion du 29 août 2017 a décidé de ne pas apporter à l'Offre les 2 169 328 actions auto-détenues par Eurosic

² 8 461 538 OSRA 2015 ont été émises en juin 2015 par la société Eurosic (cf. prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°15-250 en date du 2 juin 2015 relatif à l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris des actions nouvelles à provenir de l'exercice des OSRA 2015)

³ 9 034 608 OSRA 2016 ont été émises en septembre et novembre 2016 par la société Eurosic (cf. prospectus ayant reçu le visa n°16-150 en date du 26 avril 2016 relatif à l'« Offre Publique Alternative d'Achat et d'Echange visant les Actions et Offre Publique Alternative Mixte et d'Achat visant les Obligations Subordonnées Remboursables en Actions de la Société Foncière de Paris » intégrant les caractéristiques des OSRA 2016)

L'Offre est composée :

- i. d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les Actions, composée :
 - d'une offre publique d'achat aux termes de laquelle les actionnaires d'Eurosic pourront céder leurs Actions au prix de 51 euros en numéraire par Action (coupon 2017 attaché) (l' « **OPA Actions** ») ;
 - d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les actionnaires d'Eurosic pourront échanger 64 Actions (coupon 2017 attaché) contre 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) à émettre (l' « **OPE Actions** »),

(les actionnaires d'Eurosic peuvent apporter leurs Actions soit à l'OPA Actions, soit à l'OPE Actions, soit en combinant l'OPA Actions et l'OPE Actions) ; et

- ii. d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les OSRA 2015 et les OSRA 2016 composée :
 - d'une offre publique d'achat aux termes de laquelle les titulaires d'OSRA d'Eurosic pourront céder leurs OSRA 2015 (coupon attaché) et leurs OSRA 2016 (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché) au prix de 51 euros en numéraire par OSRA 2015 ou OSRA 2016 (l' « **OPA OSRA** ») ;
 - d'une offre publique d'échange aux termes de laquelle les titulaires d'OSRA d'Eurosic pourront échanger 64 OSRA 2015 (coupon attaché) ou 64 OSRA 2016 (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché) contre 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) à émettre (l' « **OPE OSRA** »),

(les titulaires d'OSRA peuvent respectivement apporter leurs OSRA soit à l'OPA OSRA, soit à l'OPE OSRA, soit en combinant l'OPA OSRA et l'OPE OSRA).

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement Général de l'AMF, Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et Natixis ont, en tant qu'établissements présentateurs de l'Offre, déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF le 30 août 2017. Seule Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 234-2 du Règlement Général de l'AMF, le dépôt de l'Offre fait suite au franchissement par Gecina, par assimilation aux actions ou aux droits de vote mentionnés au I de l'article L. 233-7 du Code de commerce, du seuil de 30% du capital et des droits de vote d'Eurosic le 4 août 2017 à la suite de l'obtention de l'autorisation de l'Opération (tel que ce terme est défini à la Section 1.1.2 du Projet de Note d'Information) par l'Autorité de la concurrence française permettant à Gecina l'Acquisition des Blocs (telle que décrite et définie à la Section 1.1.2.2 du Projet de Note d'Information) portant sur 38 122 108 Actions, représentant 77,16 % du capital⁴ et des droits de vote théoriques d'Eurosic, à sa seule initiative (sous la seule réserve de l'acquisition concomitante par Gecina d'un nombre d'actions représentant au moins 50,1% du capital et des droits de vote d'Eurosic)⁵. La réalisation effective de l'Acquisition des Blocs par Gecina est intervenue le 29 août 2017. L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux articles 233-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

⁴ Sur une base non diluée au 20 juin 2017

⁵ Gecina a considéré que la condition suspensive prévoyant l'acquisition concomitante effective par Gecina de blocs d'actions représentant au moins 50,1 % du capital de la Société était une condition suspensive à simple fin de protection dans la mesure où les contrats d'Acquisition des Blocs prévoyaient l'obligation par les vendeurs de céder les actions et OSRA de la Société qu'ils détenaient et pour Gecina l'obligation de les acquérir

1.1 Motifs et Contexte de l'Offre

1.1.1 Contexte de l'Offre

Gecina est une société d'investissement immobilier cotée (« **SIIC** ») qui détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 13,3 milliards d'euros au 30 juin 2017, principalement situé en Région parisienne et majoritairement constitué d'immeubles de bureaux.

Le portefeuille de bureaux de Gecina, valorisé à 10,2 milliards d'euros, représente 76 % du patrimoine total de la société, et est fortement concentré sur les zones les plus centrales de la Région parisienne. Plus de la moitié de celui-ci est constituée d'actifs parisiens (55 %) avec une large prépondérance sur le Quartier Central des Affaires, et 35 % du portefeuille de bureaux se situe dans le Croissant Ouest et à La Défense. Gecina détient également des actifs dits « de diversification », représentant 24 % de son portefeuille (soit près de 3,2 milliards d'euros). Depuis la cession du portefeuille de santé finalisée le 1^{er} juillet 2016, ce portefeuille de diversification n'est plus constitué que de logements traditionnels et de résidences étudiantes. Ces dernières années, Gecina a renforcé son exposition aux bureaux en Île-de-France au travers d'une rotation active de son portefeuille. Près de 8 milliards d'euros d'actifs ont ainsi été cédés depuis 2008 et plus de 6 milliards d'euros auront été investis. Cette rotation active du portefeuille aura permis à Gecina de porter le poids du bureau dans son portefeuille de 52 % en 2006 à 76 % au 30 juin 2017 conformément à la volonté affichée de Gecina d'accroître son exposition aux marchés de bureaux parisiens.

Gecina entend rester active sur les marchés immobiliers de la Région parisienne. Dans ce cadre, Gecina privilégiera le secteur des bureaux en Île-de-France, offrant une profondeur de marché unique au sein de la zone euro, mais également des perspectives porteuses tant en termes économiques qu'en termes de développement, au travers notamment du projet du Grand Paris. Bénéficiant d'un actionnariat stabilisé et d'un bilan renforcé ces dernières années, la société s'est mise en ordre de marche pour construire son avenir, et avait annoncé début 2015 ses ambitions stratégiques, visant notamment à renforcer son statut de leader sur le marché parisien des bureaux urbains :

- en saisissant des opportunités d'investissement créatrices de valeur ;
- en identifiant et en exploitant les gisements de valeur intrinsèques à son propre portefeuille immobilier ;
- en cédant des actifs non stratégiques et/ou matures dans un contexte de marché porteur ;
- en développant l'immeuble nouvelle génération offrant une gamme de services différenciants, répondant aux besoins de ses locataires ; mais également respectueux des critères environnementaux au travers de « l'innovation durable ».

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 24 août 2017, sa capitalisation boursière s'élève à 9,1 milliards d'euros.

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère un patrimoine évalué à plus de 8,1 milliards d'euros à fin juin 2017, principalement composé de bureaux, situés à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales. Au cours de l'année 2016, Eurosic a franchi une étape majeure de son développement avec l'acquisition de Foncière de Paris. Ce rapprochement lui permet de renforcer la qualité de son patrimoine, notamment dans le secteur des bureaux à Paris, et de confirmer son statut d'acteur de référence sur le marché immobilier tertiaire.

Le rapprochement amical avec Eurosic s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Gecina en permettant :

- une étape importante dans l'évolution du portefeuille d'actifs détenus, le nouvel ensemble atteignant 19,5 milliards d'euros de patrimoine total, ce qui en fait la 4^{ème} foncière européenne ;
- une opération parfaitement en adéquation avec les critères d'investissement de Gecina tant en termes de typologie et de localisation du patrimoine que de conditions financières. Ainsi, l'Offre de Gecina valorise le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris à environ 9 900 euros/ m² et le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris et en région parisienne à environ 6 600 euros/ m², soit un rendement estimé à environ 5,1 % ;
- la consolidation de la position de Gecina de *leader* de l'immobilier de bureau *prime* à Paris, premier marché immobilier d'Europe continentale, avec un portefeuille de bureaux valorisé à plus de 15,5 milliards d'euros, principalement situé à Paris et en région parisienne ;
- l'accueil d'une équipe de qualité, au savoir-faire reconnu et complémentaire à celui des propres équipes de Gecina ;
- la réduction des frais de structure d'Eurosic de 12 millions d'euros transférés à Batipart dans le cadre de la cession des activités de diversification et la réalisation de 5 à 10 millions d'euros de synergies potentielles additionnelles par année pour l'entité combinée.

Le rapprochement amical avec Eurosic 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 urbains, d'efficacité énergétique et du verdissement de ses bâtiments, ainsi que du bien-être de ses occupants. Les actionnaires de Gecina bénéficieront du fort potentiel de création de valeur de l'Opération (tel que ce terme est défini ci-après), tant d'un point de vue immobilier, opérationnel que financier, sur la base d'une relation immédiate attendue de 10% du Résultat Net Récurrent par action de Gecina en année pleine.

1.1.2 Description des modalités du rapprochement amical entre Eurosic et l'Initiateur

Présentation synthétique de l'Opération

Gecina a annoncé le 21 juin 2017, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'ensemble des titres d'Eurosic. Cette opération amicale est soutenue par les six principaux actionnaires d'Eurosic (représentant 94,8% du capital⁶) qui ont conclu des contrats fermes⁷ d'Acquisition des Blocs (tel que ce terme est défini ci-après) (représentant 85,4% du capital⁸) permettant la prise de contrôle d'Eurosic et d'engagements d'apport à l'OPE Actions (représentant 9,5% du capital⁹).

Dans ce cadre, un protocole d'accord a été conclu entre Gecina et Eurosic (le « **Protocole d'Accord** »), le 20 juin 2017, ayant notamment pour objet d'organiser les modalités et les conditions de la coopération des deux sociétés dans le cadre de l'Opération (tel que ce terme est défini ci-après).

Parallèlement, les discussions intervenues entre Gecina, d'une part, et les principaux actionnaires d'Eurosic, d'autre part, ont abouti à la signature, le 20 juin 2017, de contrats d'achat de valeurs mobilières relatifs à l'Acquisition des Blocs (telle que plus amplement décrite à la Section 1.1.2.2 du

⁶ Au 30 juin 2017, sur une base 100% diluée des OSRA, hors autocontrôle, soit un total de 64 732 147 actions

⁷ Batipart (75% en numéraire et 25% en titres), Covéa (100% en numéraire), Predica (90% en numéraire et 10% en titres), ACM (100% en numéraire), Debiopharm (90% en numéraire et 10% en titres), et Latricogne (48% en numéraire et 52% en titres)

⁸ Au 30 juin 2017, sur une base 100% diluée des OSRA, hors autocontrôle, soit un total de 64 732 147 actions

⁹ Au 30 juin 2017, sur une base 100% diluée des OSRA, hors autocontrôle, soit un total de 64 732 147 actions

Projet de Note d'Information) soumis à la réalisation de conditions suspensives. Après réalisation des conditions suspensives, Gecina a acquis le 29 août 2017, en numéraire, un nombre total de 38 122 108 Actions (représentant 77,16% du capital¹⁰ d'Eurosic) et 17 126 902 OSRA.

Le 20 juin 2017, concomitamment à la conclusion des contrats d'achat de valeurs mobilières, certains des principaux actionnaires d'Eurosic ont également conclu avec Gecina des Engagements d'Apport (tel que ce terme est défini ci-après) à l'OPE Actions (tels que plus amplement décrits à la Section 1.1.2.3 du Projet de Note d'Information). Les Engagements d'Apport portent sur un total de 6 138 778 Actions, soit 12,43%¹¹ du capital d'Eurosic au 20 juin 2017.

Par ailleurs, le jour de l'Acquisition des Blocs (tel que ce terme est défini ci-après) par Gecina, Eurosic a procédé aux Cessions des Actifs de Diversification (tel que ce terme est défini ci-après) à des filiales de Batipart Immo Europe S.à.r.l., cette dernière étant garante des obligations des filiales acquérantes, les Actifs de Diversification (tel que ce terme est défini ci-après) ne correspondant pas à la stratégie poursuivie par Gecina.

Enfin, afin de sécuriser le financement de l'Acquisition des Blocs (tel que ce terme est défini ci-après), Gecina a conclu le 20 juin 2017 une convention de crédit relais qui a été refinancée sur le marché obligataire et par le produit d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de Gecina dont le règlement-livraison est intervenu le 11 août 2017 (tels que plus amplement décrits à la Section 1.1.2.5 du Projet de Note d'Information), le solde du prix d'acquisition d'Eurosic, comprenant l'Offre, étant financé par la trésorerie disponible de Gecina et/ou les concours bancaires dont elle dispose (le « **Financement** ») (tel que plus amplement décrit à la Section 1.1.2.5 du Projet de Note d'Information).

L'Acquisition des Blocs, les Cessions des Actifs de Diversification, l'Offre, les Engagements d'Apport, le Protocole d'Accord (tels que ces termes sont définis ci-après) et le Financement sont ci-après désignés l'« **Opération** ».

Il est précisé que le Comité d'entreprise de Gecina a été informé de l'Opération et a rendu le 20 juin 2017 un avis favorable sur celle-ci.

1.1.2.1 *Le Protocole*

Le Protocole d'Accord a été conclu le 20 juin 2017 entre Gecina et Eurosic. Il détaille les termes et conditions de la coopération entre les deux sociétés jusqu'à la réalisation de l'Opération et notamment :

- l'engagement de Gecina, sous condition de la réalisation préalable de l'Acquisition des Blocs (tel que ce terme est défini ci-après), de déposer le projet d'Offre au plus tard le 30 octobre 2017 ;
- les principaux termes et conditions de l'Offre ;
- l'engagement de Gecina de proposer aux bénéficiaires d'attribution d'actions gratuites d'Eurosic un mécanisme de liquidité ;
- l'engagement d'Eurosic de gestion dans le cours normal des affaires, sous réserve de certaines exceptions concernant des opérations en cours, jusqu'à la réalisation de l'Acquisition des Blocs (tel que ce terme est défini ci-après) ;
- l'engagement d'Eurosic de ne pas apporter à l'Offre les actions auto-détenues qu'elle détient ;
et

¹⁰ Capital social au 20 juin 2017 sur une base non diluée

¹¹ Capital social au 20 juin 2017 sur une base non diluée

- l’engagement de collaboration d’Eurosic avec Gecina dans le cadre notamment (i) des relations avec l’Autorité de la concurrence française, (ii) de la gestion des clauses de changement de contrôle contenues dans certains contrats conclus par Eurosic et/ou ses filiales et qui seraient déclenchées par l’Opération, (iii) des relations avec l’expert indépendant, (iv) des relations avec l’AMF et (v) de la préparation des documents liés à l’Offre.

1.1.2.2 L’Acquisition des Blocs

La réalisation de l’Acquisition des Blocs (tel que ce terme est défini ci-après) par Gecina, portant sur un total de 38 122 108 Actions (soit 77,16% du capital¹² et 77,16% des droits de vote théoriques¹³ d’Eurosic à la date du Projet de Note d’Information) et 17 126 902 OSRA est intervenue le 29 août 2017.

A ce titre, Gecina a acquis auprès :

- de Batipart Immo Europe S.à.r.l. (« **Batipart** ») (i) 7 861 926 Actions sur les 11 528 031 Actions qui étaient détenues par Batipart et (ii) l’intégralité des OSRA 2015 qui étaient détenues par Batipart, soit 3 280 158 OSRA 2015 (l’ « **Acquisition Batipart** ») ;
- d’ACM Vie SA et ACM Vie SAM (ensemble, les « **ACM** ») (i) l’intégralité des 8 356 215 Actions qui étaient détenues par les ACM et (ii) l’intégralité des OSRA 2015 qui étaient détenues par les ACM, soit 839 160 OSRA 2015 (l’ « **Acquisition ACM** ») ;
- de Prédica, Pacifica, Spirica et La Médicale de France (ensemble, « **Prédica** ») (i) 7 940 230 Actions sur les 9 040 037 Actions qui étaient détenues par Prédica et (ii) l’intégralité des OSRA 2015 qui étaient détenues par Prédica, soit 1 958 041 OSRA 2015 (l’ « **Acquisition Prédica** ») ;
- de Debiopharm Holding SA (« **Debiopharm** ») 2 455 794 actions sur les 2 728 660 Actions qui étaient détenues par Debiopharm (l’ « **Acquisition Debiopharm** ») ;
- de Latricogne (« **Latricogne** ») 1 000 000 actions sur les 2 100 000 Actions qui étaient détenues par Latricogne (l’ « **Acquisition Latricogne** ») ; et
- de GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie, MAAF Assurances et GMF Assurances (ensemble, « **Covéa** ») (i) l’intégralité des 10 507 943 Actions qui étaient détenues par Covéa et (ii) l’intégralité des OSRA 2015 et des OSRA 2016 qui étaient détenues par Covéa, soit 2 325 183 OSRA 2015 et 8 724 360 OSRA 2016 (l’ « **Acquisition Covéa** », ensemble avec l’Acquisition Batipart, l’Acquisition ACM, l’Acquisition Prédica, l’Acquisition Latricogne et l’Acquisition Debiopharm, l’ « **Acquisition des Blocs** »).

Le prix d’acquisition des titres en numéraire auprès des principaux actionnaires d’Eurosic est de 51,0 euros par Action (coupon 2017 attaché) ou par OSRA (coupon des OSRA 2015 payé le 29 juin 2017 détaché et coupon des OSRA 2016 payé *pro rata temporis* jusqu’à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après) de l’Acquisition des Blocs par Gecina).

¹² Sur une base non diluée

¹³ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l’ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues)

Tableau récapitulatif de l'Acquisition des Blocs

Identité des actionnaires Eurosic vendeurs	Nombre de titres Eurosic cédés à Gecina dans le cadre de l'Acquisition des Blocs	
	Actions	OSRA
Batipart	7 861 926	3 280 158
ACM	8 356 215	839 160
Prédica	7 940 230	1 958 041
Latricogne	1 000 000	-
Debiopharm	2 455 794	-
Covéa	10 507 943	11 049 543
TOTAL	38 122 108	17 126 902

(soit 77,16% du capital d'Eurosic au 20 juin 2017 sur une base non diluée)

1.1.2.3 Engagements d'Apport

Concomitamment à la conclusion des contrats d'achat de valeurs mobilières relatifs à l'Acquisition des Blocs, Batipart, Debiopharm, Prédica et Latricogne ont conclu avec Gecina, le 20 juin 2017, des engagements d'apport à l'Offre aux termes desquels lesdits actionnaires se sont engagés, sous la condition suspensive du dépôt de l'Offre par Gecina au plus tard le 30 octobre 2017, à apporter à l'OPE Actions le solde des Actions qu'ils détiennent respectivement et qui n'a pas été cédé dans le cadre de l'Acquisition des Blocs (les « **Engagements d'Apport** »).

Ainsi :

- Batipart s'est engagée à apporter 3 666 105 Actions à l'OPE Actions de l'Offre ;
- Débiopharm s'est engagée à apporter 272 866 Actions à l'OPE Actions de l'Offre ;
- Prédica s'est engagée à apporter 1 099 807 Actions à l'OPE Actions de l'Offre ; et
- Latricogne s'est engagée à apporter 1 100 000 Actions à l'OPE Actions de l'Offre.

Ces Engagements d'Apport sont soumis à la condition suspensive du dépôt de l'Offre par Gecina au plus tard le 30 octobre 2017. Ils portent sur un total de 6 138 778 actions Eurosic, soit 12,43% du capital d'Eurosic au 20 juin 2017 sur une base non diluée.

Tableau récapitulatif des Engagements d'Apport

Identité des actionnaires Eurosic apporteurs	Nombre d'actions d'Eurosic faisant l'objet d'Engagements d'Apport
Batipart	3 666 105
Prédica	1 099 807
Latricogne	1 100 000
Debiopharm	272 866
TOTAL	6 138 778

(soit 12,43% du capital d'Eurosic au 20 juin 2017 sur une base non diluée)

1.1.2.4 Cessions des Actifs de Diversification

Conformément aux termes du contrat d'achat de valeurs mobilières conclu entre Batipart et Gecina, Batipart a, indirectement, acquis le 29 août 2017, date de réalisation effective de l'Acquisition des Blocs (la « **Date de Réalisation** »), les participations d'Eurosic dans (i) Eurosic Lagune (« **Lagune** »), (ii) Eurosic Investment Spain Socimi SA (« **EIS** »), (iii) Eurosic Management Spain SL (« **EMS** ») et (iv) la SNC Nature Hébergements 1 (« **SNC NH** », ensemble avec Lagune, EIS et EMS, les « **Actifs de Diversification** ») (les « **Cessions des Actifs de Diversification** »).

Le prix total des Cessions des Actifs de Diversification est de 462 800 001 euros, réparti de la manière suivante entre les Actifs de Diversification : (i) 370 979 000 euros pour la participation dans Lagune, (ii) 78 642 000 euros pour la participation dans EIS, (iii) 1 euro pour la participation dans EMS, et (iv) 13 179 000 euros pour la participation dans SNC NH (le « **Prix de Cession des Actifs de Diversification** »).

Le Prix de Cession des Actifs de Diversification a été calculé sur la base de la même prime implicite sur la valeur du portefeuille que celle offerte par Gecina et prend en compte les droits de mutation qui seront supportés par Batipart.

1.1.2.5 Financement de l'Opération

Afin de sécuriser le financement de l'Opération, Gecina a conclu une convention de crédit relais qui a été refinancée sur le marché obligataire (émission dont le règlement-livraison a eu lieu le 30 juin 2017) et par le produit de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de Gecina dont le règlement-livraison a eu lieu le 11 août 2017. Gecina utilisera également 400 millions d'euros de lignes de crédit existantes disponibles¹⁴.

Convention de crédit relais

Le 20 juin 2017, Gecina a conclu avec Morgan Stanley Bank International Limited une convention de crédit relais composée d'une ligne à terme d'un montant total maximum de 2,5 milliards d'euros. Ce crédit relais est désormais annulé dans son intégralité. Le 30 juin 2017, ce crédit relais a été annulé à hauteur d'un montant de 1,5 milliards d'euros correspondant aux produits de l'émission obligataire (décrite ci-après) réalisée le même jour, la ligne à terme utilisable étant ainsi réduite à 1 milliard d'euros. Ce crédit relais a été également annulé à due concurrence du produit de l'augmentation de capital (décrite ci-après).

Emission obligataire

Le 27 juin 2017, Gecina a annoncé une émission obligataire d'un montant total de 1,5 milliards d'euros composée de trois séries d'obligations sénior émises dans le cadre de son programme EMTN et cotées sur Euronext Paris. Le règlement-livraison de cette émission a eu lieu le 30 juin 2017. Le produit de cette émission a été affecté au paiement d'une partie du prix d'acquisition d'Eurosic et a permis d'annuler à due concurrence le contrat de crédit relais (décrit ci-avant).

Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Le 18 juillet 2017, Gecina a annoncé une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant total brut d'environ 1 milliard d'euros. Le règlement-livraison de cette émission a eu lieu le 11 août 2017. Le produit de cette émission a été affecté au paiement d'une partie du prix d'acquisition d'Eurosic et a permis d'annuler à due concurrence le contrat de crédit relais (décrit ci-avant).

¹⁴ En supposant un apport des minoritaires à 50% à l'OPE Actions et à 50% à l'OPA Actions de l'Offre

Synthèse du financement

Au 30 août 2017, le financement de l'acquisition d'Eurosic est sécurisé de la façon suivante :

Source de financement	Montant disponible
Emission obligataire	1,5 milliards
Augmentation de capital	1 milliard
Lignes de crédit existantes	0,4 milliard ¹⁵
Total	2,9 milliards

Le montant de l'acquisition d'Eurosic est de 2,9 milliards d'euros¹⁶.

1.1.3 Evolution du capital et des droits de vote d'Eurosic

1.1.3.1 Répartition du capital et des droits de vote d'Eurosic en date du 20 juin 2017, avant réalisation de l'Acquisition des Blocs

A la connaissance de l'Initiateur, le capital social et les droits de vote d'Eurosic étaient répartis comme suit avant la réalisation de l'Acquisition des Blocs :

Actionnaires	Nombre d'actions	En %	Nombre de droits de vote théoriques	En % ¹⁷
Prédica	9 040 037	18,30 %	9 040 037	18,30 %
Batipart	11 528 031	23,33 %	11 528 031	23,33 %
Covéa	10 507 943	21,27 %	10 507 943	21,27 %
ACM	8 356 215	16,91 %	8 356 215	16,91 %
Debiopharm	2 728 660	5,52 %	2 728 660	5,52 %
Latricogne	2 100 000	4,25 %	2 100 000	4,25 %
Autres actionnaires	2 975 115	6,02 %	2 975 115	6,02 %
Autocontrôle	2 169 328	4,39 %	2 169 328	4,39 %
TOTAL	49 405 329	100,00 %	49 405 329	100,00 %

¹⁵ En supposant un apport des minoritaires à 50% à l'OPE Actions et à 50% à l'OPA Actions de l'Offre

¹⁶ En supposant un apport des minoritaires à 50% à l'OPE Actions et à 50% à l'OPA Actions de l'Offre

¹⁷ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues)

1.1.3.2 Répartition du capital et des droits de vote d'Eurosic en date du 30 août 2017, après réalisation de l'Acquisition des Blocs

A la connaissance de l'Initiateur, le capital social et les droits de vote d'Eurosic, étaient répartis comme suit après la réalisation de l'Acquisition des Blocs :

Actionnaires	Nombre d'actions	En %	Nombre de droits de vote théoriques	En % ¹⁸
Gecina	38 122 108	77,16 %	38 122 108	77,16 %
Prédica	1 099 807	2,23 %	1 099 807	2,23 %
Batipart	3 666 105	7,42 %	3 666 105	7,42 %
Debiopharm	272 866	0,55 %	272 866	0,55 %
Latricogne	1 100 000	2,23 %	1 100 000	2,23 %
Autres actionnaires	2 975 115	6,02 %	2 975 115	6,02 %
Autocontrôle	2 169 328	4,39 %	2 169 328	4,39 %
TOTAL	49 405 329	100,00 %	49 405 329	100,00 %

1.1.4 Déclaration de franchissement de seuils et d'intention

Conformément aux dispositions des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, l'Initiateur a déclaré par courrier à l'AMF avoir franchi à la hausse le 4 août 2017, par assimilation, les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3, 50 % et 2/3 du capital et des droits de vote d'Eurosic à la suite de l'obtention de l'autorisation de l'Opération par l'Autorité de la concurrence française permettant à Gecina l'Acquisition des Blocs à sa seule initiative (sous la seule réserve de l'acquisition concomitante par Gecina d'un nombre d'actions représentant au moins 50,1% du capital et des droits de vote d'Eurosic)¹⁹.

Par ailleurs, conformément à l'article 11 des statuts d'Eurosic, l'Initiateur a déclaré par courrier à Eurosic avoir franchi à la hausse le 4 août 2017, par assimilation, tous les multiples du pourcentage statutaire de 0,5 % compris entre 0 % et 77,16 % du capital social²⁰ et des droits de vote à la suite de l'obtention de l'autorisation de l'Opération par l'Autorité de la concurrence française permettant à Gecina l'Acquisition des Blocs à sa seule initiative (sous la seule réserve de l'acquisition concomitante par Gecina d'un nombre d'actions représentant au moins 50,1% du capital et des droits de vote d'Eurosic)²¹.

Aux termes de ces mêmes courriers, Gecina a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 11 août 2017 sous le numéro 217C1892.

Après la réalisation effective de l'Acquisition des Blocs, Gecina a réitéré ces déclarations de franchissement de seuils et d'intention auprès de l'AMF et d'Eurosic le 30 août 2017 sur la base d'une détention effective (et non plus seulement par assimilation) des titres Eurosic.

Cette déclaration réitérée fera l'objet d'un avis publié par l'AMF sur son site Internet.

¹⁸ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto détenues)

¹⁹ Gecina a considéré que la condition suspensive prévoyant l'acquisition concomitante effective par Gecina de blocs d'actions représentant au moins 50,1 % du capital de la Société était une condition suspensive à simple fin de protection dans la mesure où les contrats d'Acquisition des Blocs prévoyaient l'obligation par les vendeurs de céder les actions et OSRA de la Société qu'ils détenaient et pour Gecina l'obligation de les acquérir

²⁰ Sur une base non diluée au 30 juin 2017

²¹ Gecina a considéré que la condition suspensive prévoyant l'acquisition concomitante effective par Gecina de blocs d'actions représentant au moins 50,1 % du capital de la Société était une condition suspensive à simple fin de protection dans la mesure où les contrats d'Acquisition des Blocs prévoyaient l'obligation par les vendeurs de céder les actions et OSRA de la Société qu'ils détenaient et pour Gecina l'obligation de les acquérir

1.1.5 Acquisition de titres Eurosic par l'Initiateur pendant les 12 mois précédant le fait générateur de l'obligation de déposer l'Offre

A l'exception de l'acquisition de 38 122 108 Actions et de 17 126 902 OSRA dans le cadre de l'Acquisition des Blocs, Gecina n'a effectué aucune transaction sur les Actions ou les OSRA pendant les 12 mois précédant le fait générateur de l'obligation de dépôt de l'Offre, à savoir le franchissement par Gecina, par assimilation, du seuil de 30 % du capital et des droits de vote d'Eurosic dans les conditions décrites à la Section 1.1.2.2 du Projet de Note d'Information.

1.2 **Raisons de l'Offre et intentions de l'Initiateur pour les douze prochains mois**

1.2.1 Intérêt de l'Opération pour l'Initiateur, Eurosic et ses actionnaires

L'Opération renforcera le positionnement du groupe Gecina en matière d'immobilier de bureaux urbain, notamment à Paris, et sera en parfaite adéquation avec les critères d'investissement du groupe Gecina. Le nouvel ensemble atteindra 19,5 milliards d'euros de patrimoine total, ce qui en fera la 4^{ème} foncière européenne.

L'Opération permettra la consolidation de la position de Gecina de *leader* de l'immobilier de bureau *prime* à Paris, premier marché immobilier d'Europe continentale, avec un portefeuille de bureaux valorisé à plus de 15,5 milliards d'euros, principalement situé à Paris et en région parisienne.

A l'issue de l'Opération et des cessions envisagées, le poids du bureau devrait être supérieur à 80% et la part des bureaux situés dans Paris devrait excéder 60%. 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, avec une relation immédiate attendue de 10% du Résultat Net Récurrent par action en année pleine²².

L'Opération s'accompagnera également de (i) l'accueil d'une équipe de qualité, au savoir-faire reconnu et complémentaire à celui des propres équipes de Gecina ; et (ii) d'une réduction des frais de structure d'Eurosic de 12 millions d'euros transférés à Batipart dans le cadre des Cessions des Actifs de Diversification, composés principalement d'actifs de loisir, santé et d'hôtellerie non stratégiques pour Gecina, et par la réalisation de 5 à 10 millions d'euros de synergies potentielles additionnelles par année pour l'entité combinée.

Le pipeline de développement d'Eurosic, estimé à 1,0 milliard d'euros, dont 11 projets dans le bureau à Paris, viendra également compléter avantageusement celui de Gecina, et offrira au groupe un potentiel additionnel de création de valeur dans les années à venir. Le pipeline de projets engagés combiné sera porté à environ 2,5 milliards d'euros avec un rendement attendu d'environ 6%.

Gecina entend poursuivre le développement des activités d'Eurosic (hors activités relatives aux Actifs de Diversification) en lui apportant les moyens nécessaires à cet objectif. La volonté de Gecina est de s'appuyer sur les éléments qui ont historiquement contribué au succès d'Eurosic et de les combiner à l'expertise du groupe Gecina pour accroître le développement des activités d'Eurosic.

1.2.2 Intentions de l'Initiateur 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 d'Eurosic et de leur complémentarité avec celles de Gecina, cette dernière n'anticipe aucune difficulté particulière pour l'intégration de l'ensemble des équipes d'Eurosic.

²² Sur la base de la guidance 2017 de Gecina, après augmentation de capital et 1,2 milliard d'euros de cessions à court terme

Par conséquent, à l'exclusion du transfert de certains salariés et mandataires sociaux actuels d'Eurosic dans le cadre des Cessions des Actifs de Diversification, l'Offre n'aura pas, en elle-même, d'impact sur l'emploi au sein d'Eurosic ou de ses filiales.

1.2.3 Composition des organes sociaux et de direction d'Eurosic

Concomitamment à la réalisation de l'Acquisition des Blocs, la gouvernance d'Eurosic a été modifiée le 29 août 2017, pour conférer une représentation à Gecina au Conseil d'administration d'Eurosic et modifier sa gouvernance.

Ainsi, le 29 août 2017, Date de Réalisation de l'Acquisition des Blocs :

- Monsieur Jean-Louis Charon, Madame Dominique Daniel, Madame Stéphanie Frachet, Monsieur Benoît Hérault, Monsieur René Abate, Madame Tatiana Nourissat, Monsieur François Couchou-Meillot, Madame Sophie Beuvaden, Latricogne représentée par Monsieur Jean-Paul Dumont, Monsieur Yan Perchet (il est précisé qu'il a été mis fin aux fonctions de Directeur Général d'Eurosic de Monsieur Yan Perchet et qu'il a été nommé Conseiller du Président d'Eurosic à compter du 30 août 2017 et jusqu'au 31 octobre 2017), Predica représentée par Madame Françoise Debrus, Batipart Immo Europe SARL représentée par Monsieur Charles Ruggieri, Covéa Coopérations représentée par Monsieur Olivier Le Borgne, ACM Vie SAM représentée par Madame Pascale Bonnet ont démissionné de leurs fonctions d'administrateurs d'Eurosic ;
- Monsieur Luc Guinefort et Debiopharm Holding SA représentée par Madame Valérie Calvayrac ont démissionné de leurs fonctions de censeurs d'Eurosic ;
- Madame Méka Brunel (également nommée Présidente du Conseil d'administration et Directrice Générale), Monsieur Nicolas Dutreuil, Monsieur Philippe Valade (également nommé Directeur Général Délégué d'Eurosic), Madame Inès Reinmann Topper et Monsieur Jacques-Yves Nicol ont été cooptés en tant qu'administrateurs d'Eurosic ;
- Il a été mis fin aux fonctions respectives de Directeur Général Délégué d'Eurosic de Monsieur Nicolas Ruggieri et de Monsieur François Thomazeau ;
- Madame Méka Brunel a été nommée Présidente-Directrice Générale d'Eurosic après adoption par le Conseil d'administration d'une structure moniste de gouvernance ; et
- Monsieur Philippe Valade a été nommé Directeur Général Délégué d'Eurosic.

Conformément aux lois et règlements en vigueur, le nouveau Conseil d'administration d'Eurosic comprend deux femmes sur cinq membres, soit 40% des membres du Conseil d'administration.

1.2.4 Intentions concernant la politique 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 SIIC, pour lequel Eurosic et Gecina ont opté.

En tant que foncière de référence, la vocation du groupe combiné est d'assurer un rendement pérenne à ses actionnaires, conformément aux pratiques antérieures d'Eurosic et de Gecina.

1.2.5 Retrait Obligatoire – Radiation de la cote

1.2.5.1 *Retrait obligatoire*

En application de l'article L. 433-4 III du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du Règlement Général de l'AMF, dans le cas où les actionnaires minoritaires d'Eurosic ne détiendraient pas, à l'issue de l'Offre, plus de 5% du capital ou des droits de vote d'Eurosic, Gecina a l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'offre ou dans une période de trois mois à l'issue de sa clôture, une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les Actions non apportées à l'Offre (à l'exception des actions auto-détenues par Eurosic et des actions gratuites Eurosic faisant l'objet d'un mécanisme de liquidité) moyennant une indemnisation de 51 euros par Action égale au prix de l'OPA Actions.

En application de l'article L. 433-4 IV du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du Règlement Général de l'AMF, Gecina a également l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre ou dans une période de trois mois à l'issue de sa clôture, une procédure de retrait obligatoire visant les OSRA afin de se voir transférer les OSRA non apportées à l'Offre si les Actions non apportées à l'Offre détenues par les actionnaires minoritaires (à l'exception des actions auto-détenues par Eurosic et des actions gratuites Eurosic faisant l'objet d'un mécanisme de liquidité) et les actions Eurosic susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA non apportées à l'Offre ne représentent pas plus de 5 % de la somme des Actions existantes et des actions Eurosic susceptibles d'être créées du fait du remboursement des OSRA, moyennant une indemnisation des titulaires d'OSRA égale au prix de l'OPA OSRA.

À cette fin et conformément aux articles 261-1 I et 261-1 II du Règlement Général de l'AMF, le Conseil d'administration d'Eurosic du 20 juin 2017 a désigné le cabinet Ledouble SAS, représenté par Messieurs Olivier Cretté et Sébastien Sancho, en tant qu'expert indépendant (l'« **Expert Indépendant** ») afin que ce dernier émette un avis sur les conditions et modalités financières de l'Offre, suivie, le cas échéant, d'un retrait obligatoire. L'Expert Indépendant a conclu dans son rapport du 28 août 2017 au caractère équitable des contreparties offertes aux actionnaires minoritaires dans le cadre de l'OPA Actions et de l'OPA OSRA comme dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA ainsi qu'au caractère équitable de la contrepartie offerte aux actionnaires minoritaires dans le cadre d'un éventuel retrait obligatoire. Son rapport est reproduit *in extenso* dans le projet de note en réponse d'Eurosic.

Gecina se réserve également la faculté, dans l'hypothèse où elle viendrait à détenir, directement ou indirectement, au moins 95% des droits de vote d'Eurosic, et où un retrait obligatoire ne serait pas mis en œuvre dans les conditions visées ci-dessus, de déposer auprès de l'AMF un projet d'offre publique de retrait suivie, si les conditions sont remplies, d'une procédure de retrait obligatoire visant les titres Eurosic qui ne seraient pas encore détenus directement ou indirectement par Gecina, conformément à l'article 236-3 du Règlement Général de l'AMF.

1.2.5.2 *Radiation d'Euronext Paris*

Dans l'hypothèse où Gecina ne pourrait pas mettre en œuvre une procédure de retrait obligatoire comme indiqué ci-avant, Gecina se réserve la possibilité de demander à Euronext Paris, la radiation des titres d'Eurosic d'Euronext Paris, sous réserve de l'autorisation préalable d'Euronext Paris et du respect de ses règles de marché.

1.2.6 Perspectives de fusion

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

1.3 Accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue

À l'exception (i) du Protocole (voir la Section 1.1.2.1. du Projet de Note d'Information), (ii) des contrats d'Acquisition des Blocs (voir la Section 1.1.2.2. du Projet de Note d'Information), (iii) des Engagements d'Apport (voir la Section 1.1.2.3. du Projet de Note d'Information), (iv) des contrats de Cessions des Actifs de Diversification (voir la Section 1.1.2.4. du Projet de Note d'Information) et (v) du mécanisme de liquidité proposé aux bénéficiaires d'Actions Gratuites (tel que ce terme est défini à la Section 2.2.7 du Projet de Note d'Information), l'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Modalités de l'Offre

Conformément aux dispositions des articles 231-13 et 231-18 du Règlement Général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 30 août 2017 par Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et Natixis, établissements présentateurs de l'Offre, agissant pour le compte de Gecina et dont seule Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par cette dernière dans le cadre de l'Offre.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux articles 233-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

L'Offre et le 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 et sera reproduit par Euronext Paris dans un avis référencé. Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du Règlement Général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du Projet de Note d'Information sera diffusé. Le Projet de Note d'Information est également disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (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 du Projet de Note d'Information et ne sera rendue qu'après dépôt auprès de l'AMF du projet de note en réponse d'Eurosic.

La note d'information ayant ainsi reçu le visa de l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront, conformément aux articles 231-27 et 231-28 du Règlement Général de l'AMF, tenues gratuitement à la disposition du public auprès de l'Initiateur, de Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et de Natixis 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 de l'Offre visant les Actions

En application des dispositions des articles 233-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF, Gecina s'engage irrévocablement pendant une période de 15 jours de négociation à offrir alternativement aux actionnaires d'Eurosic la possibilité d'apporter leurs Actions à l'Offre en contrepartie :

- soit d'une somme en numéraire de 51 euros par Action (coupon 2017 attaché) ;
- soit de 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) à émettre pour 64 Actions (coupon 2017 attaché) remises.

Il est précisé que les actionnaires d'Eurosic peuvent apporter leurs Actions soit à l'OPA Actions, soit à l'OPE Actions, soit combiner pour partie un apport de leurs Actions à l'OPA Actions et pour l'autre partie un apport à l'OPE Actions dans les conditions décrites à la Section 2.3 du Projet de Note d'Information.

2.2.2 Termes de l'Offre visant les OSRA 2015 et les OSRA 2016 émises par Eurosic

En application des dispositions des articles 233-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF, Gecina s'engage irrévocablement pendant une période de 15 jours de négociation à offrir alternativement aux titulaires d'OSRA la possibilité d'apporter leurs OSRA à l'Offre en contrepartie :

- soit d'une somme en numéraire de 51 euros par OSRA 2015 (coupon attaché) ou par OSRA 2016 (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché) ;
- soit de 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) à émettre pour 64 OSRA 2015 (coupon attaché) ou 64 OSRA 2016 (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché) remises.

Il est précisé que les titulaires d'OSRA peuvent apporter leurs OSRA soit à l'OPA OSRA, soit à l'OPE OSRA, soit combiner pour partie un apport de leurs OSRA à l'OPA OSRA et pour l'autre partie un apport à l'OPE OSRA dans les conditions décrites ci-dessous à la Section 2.3 du Projet de Note d'Information.

2.2.3 Ajustement des termes de l'Offre

2.2.3.1 *Hypothèses sous-tendant la détermination des termes de l'OPA Actions et de l'OPE Actions*

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

- les Actions apportées à l'Offre seraient apportées coupon 2017 attaché, le détachement de la Distribution (tel que ce terme est défini ci-après) versée, le cas échéant, aux actionnaires d'Eurosic au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, devant intervenir postérieurement au règlement-livraison de l'Offre ;
- les actions nouvelles Gecina émises en rémunération des Actions apportées à l'OPE Actions seront payées coupon 2017 attaché, le détachement de la Distribution (tel que ce terme est défini ci-après) versée, le cas échéant, aux actionnaires de Gecina au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, devant intervenir postérieurement au règlement-livraison de l'Offre.

2.2.3.2 *Hypothèses sous-tendant la détermination des termes de l'OPA OSRA et de l'OPE OSRA*

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

- les OSRA 2015 apportées à l'Offre seraient apportées coupon attaché, le coupon devant être payé pour l'année 2016 ayant été payé le 29 juin 2017 ;
- les OSRA 2016 apportées à l'Offre seraient apportées coupon pour l'année 2016 détaché, celui-ci devant être payé le 26 septembre 2017.

2.2.3.3 *Ajustement des termes de l'OPA Actions, de l'OPE Actions, de l'OPA OSRA et de l'OPE OSRA*

Dans l'hypothèse où, avant la date de règlement-livraison de l'Offre, Eurosic et/ou Gecina procéderait à une Distribution (tel que ce terme est défini ci-après) sous quelque forme que ce soit, (i) la contrepartie en numéraire offerte dans le cadre de l'OPA Actions et de l'OPA OSRA et/ou (ii) la contrepartie en actions Gecina offerte dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA seraient ajustées afin d'en tenir compte.

Le prix d'achat des Actions et des OSRA et/ou la parité de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA (ainsi que, si nécessaire, le nombre d'Actions sur lequel porte l'Offre) seront également ajustés pour tenir compte et neutraliser les modifications pouvant affecter les Actions intervenant avant la date de règlement-livraison de l'Offre (par exemple, en cas de division du nominal des Actions, regroupement d'Actions, distribution d'actions gratuites au titre des Actions ou toute autre opération sur le capital d'Eurosic).

La parité de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA sera également ajustée pour tenir compte et neutraliser les modifications pouvant affecter les actions Gecina intervenant avant la date de règlement-livraison de l'Offre (par exemple, en cas de division du nominal des actions Gecina, regroupement d'actions Gecina, distribution d'actions gratuites au titre des actions Gecina ou toute autre opération sur le capital de Gecina).

Pour les besoins de la Section 2.2.3.1 et de la présente Section 2.2.3.3, une « **Distribution** » signifie le montant par Action ou par action Gecina de toute distribution d'un dividende, d'un acompte sur dividendes, de réserves ou de primes, par Eurosic ou par Gecina, selon le cas, ou de tout amortissement ou toute réduction par Eurosic ou Gecina de leur capital, dont le bénéfice requiert d'être actionnaire à une date antérieure à la date de règlement-livraison de l'Offre.

2.2.4 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

A la date du Projet de Note d'Information, Gecina détient 38 122 108 Actions, représentant 77,16 % du capital (sur une base non diluée au 20 juin 2017) et des droits de vote théoriques d'Eurosic, ainsi que 8 402 542 OSRA 2015 et 8 724 360 OSRA 2016.

En conséquence, l'Offre porte sur :

- i. la totalité des Actions non détenues par l'Initiateur à la date de l'Offre, en ce compris toutes les Actions émises et acquises aux bénéficiaires à raison des plans d'actions gratuites (y compris attribuables), soit 236 140 Actions à la date du Projet de Note d'Information, étant précisé que la période de conservation pour sa durée restant à courir à la date de l'échange resterait applicable aux actions Gecina reçues en échange, et à l'exception des 2 169 328

actions auto-détenues par Eurosic²³, soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information :

- un nombre total de 9 113 893 Actions d'ores et déjà émises ; et
 - les actions qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre au titre du remboursement des OSRA (soit un nombre maximal de 369 244 Actions) ; et
- ii. la totalité des OSRA, soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information :
- un nombre total de 58 996 OSRA 2015 ; et
 - un nombre total de 310 248 OSRA 2016.

Sous réserve des cas de levée des indisponibilités prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (tels que le décès ou l'invalidité du bénéficiaire), les 138 440 Actions Gratuites Non Acquises (tel que ce terme est défini à la Section 2.2.7 du Projet de Note d'Information) ne pourront pas être apportées à l'Offre et bénéficieront des mécanismes de liquidité décrits à la Section 2.2.8 du Projet de Note d'Information.

2.2.5 Situation des titulaires d'OSRA 2015

A la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information, le nombre d'OSRA 2015 en circulation s'élève à 58 996.

Les OSRA 2015, d'une valeur nominale de 35,75 euros, portent intérêt au taux nominal annuel de 3% entre le 29 juin 2015 et le 29 juin 2018, et au taux nominal annuel de 4,5% entre le 29 juin 2018 et le 29 juin 2021.

Les OSRA 2015 sont remboursables en totalité le 29 juin 2021 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par le biais, au choix de la Société :

- de la remise de 3 actions nouvelles de la Société pour 5 OSRA 2015²⁴, soit 0,6 action nouvelle par OSRA 2015 (sous réserve des ajustements ultérieurs prévus au paragraphe 4.2 « Maintien des droits des titulaires d'Obligations » de la note d'opération des OSRA 2015²⁵), après paiement des intérêts exigibles à la date d'échéance ; dans l'hypothèse où, à la date d'échéance, le ratio de remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, serait inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement de sorte que le ratio de remboursement soit égal à 1 ; et/ou
- du paiement d'un montant en numéraire égal à 106% de la valeur nominale de l'OSRA 2015 augmenté des éventuels intérêts différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés.

La Société pourra rembourser les OSRA 2015 en combinant la remise d'actions nouvelles et le paiement d'un montant en numéraire.

²³ Le Conseil d'administration d'Eurosic dans sa réunion du 29 août 2017 a décidé de ne pas apporter à l'Offre les 2 169 328 actions auto-détenues par Eurosic

²⁴ A la suite d'une distribution de prime de 2,30 euros par action versée le 30 mai 2017 par Eurosic, Eurosic a communiqué le 26 juin 2017 que le ratio de remboursement des OSRA 2015 s'établissait désormais à 0,686 pour les OSRA 2015

²⁵ cf. prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°15-250 en date du 2 juin 2015 relatif à l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles à provenir de l'exercice des OSRA 2015

Les actions nouvelles émises au titre du remboursement des OSRA 2015 seront assimilées aux actions existantes de la Société, porteront jouissance courante et conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions existantes.

2.2.5.1 OSRA 2015 apportées à l'OPA OSRA et à l'OPE OSRA

Les titulaires d'OSRA 2015 peuvent apporter leurs OSRA 2015 à l'OPA OSRA et/ou à l'OPE OSRA selon les modalités prévues à la Section 2.2 « Termes de l'Offre » du Projet de Note d'Information.

La rémunération des OSRA 2015 dans le cadre de l'OPA OSRA ainsi que la rémunération des OSRA 2015 dans le cadre de l'OPE OSRA ont été déterminées en prenant pour hypothèse que les OSRA 2015 apportées à l'Offre seraient apportées coupon attaché, le coupon devant être payé pour l'année 2016 ayant été payé le 29 juin 2017.

La contrepartie en numéraire offerte dans le cadre de l'OPA OSRA et la contrepartie en actions Gecina offerte dans le cadre de l'OPE OSRA seront ajustées afin de tenir compte de toute Distribution sous quelque forme que ce soit, versée par Eurosic et/ou Gecina à leurs actionnaires avant le règlement-livraison de l'Offre pour autant que cette Distribution ait donné lieu à un ajustement des termes et conditions des OSRA 2015 destiné à préserver les droits économiques des titulaires d'OSRA 2015.

Le prix d'achat ou la parité par OSRA 2015 (ainsi que, si nécessaire, le nombre d'OSRA 2015 sur lequel porte l'Offre) sera également ajusté pour tenir compte et neutraliser les modifications pouvant affecter les OSRA 2015 intervenant avant la date de règlement-livraison de l'Offre.

2.2.5.2 OSRA 2015 non apportées à l'OPA OSRA et à l'OPE OSRA

Les OSRA 2015 ne donnent pas de droits spécifiques aux titulaires d'OSRA 2015 qui n'apporteraient pas leurs OSRA 2015 à une offre publique.

L'attention des titulaires d'OSRA 2015 est attirée sur le fait que, en application de l'article L. 433-4 IV du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du Règlement Général de l'AMF, l'Initiateur a l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre ou dans une période de trois mois à l'issue de sa clôture, une procédure de retrait obligatoire visant les OSRA afin de se voir transférer les OSRA non apportées à l'Offre si les Actions non apportées à l'Offre détenues par les actionnaires minoritaires (à l'exception des actions auto-détenues par Eurosic et des actions gratuites Eurosic faisant l'objet d'un mécanisme de liquidité) et les actions Eurosic susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA non apportées à l'Offre ne représentent pas plus de 5 % de la somme des Actions existantes et des actions Eurosic susceptibles d'être créées du fait du remboursement des OSRA, moyennant une indemnisation des titulaires d'OSRA égale au prix de l'OPA OSRA. Il est précisé que la note d'opération des OSRA 2015 autorise, à cet effet, la Société à procéder, à son gré, à tout moment à l'amortissement anticipé de tout ou partie des OSRA 2015 sans limitation de prix ni de quantité, soit par rachat en bourse ou hors bourse, soit par offres de rachat ou d'échange.

Pour plus d'informations sur les caractéristiques des OSRA 2015, le lecteur est invité à se référer au prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°15-250 en date du 2 juin 2015 relatif à l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles à provenir de l'exercice des OSRA 2015.

2.2.6 Situation des titulaires d'OSRA 2016

A la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information, le nombre d'OSRA 2016 en circulation s'élève à 310 248.

Les OSRA 2016, d'une valeur nominale de 36,65 euros, donnent droit à une rémunération en numéraire jusqu'à la date d'échéance sur la base d'un intérêt annuel de 5,5%.

Les OSRA 2016 sont remboursables en totalité le 26 septembre 2023 par le biais, au choix de la Société :

- de la remise de 3 actions nouvelles pour 5 OSRA 2016²⁶, soit 0,6 action nouvelle par OSRA 2016 (sous réserve des ajustements ultérieurs prévus au paragraphe 4.2 « Maintien des droits des titulaires d'OSRA Eurosic » de la note d'information intégrant les caractéristiques des OSRA 2016 et ayant reçu le 26 avril 2016 le visa AMF n°16-150²⁷), après paiement des intérêts exigibles à la date d'échéance ; dans l'hypothèse où, à la date d'échéance, le ratio de remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, serait inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement de sorte que le ratio de remboursement soit égal à 1 ; et/ou
- du paiement d'un montant en numéraire égal à la valeur nominale de chaque OSRA 2016 augmenté des éventuels intérêts différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés.

La Société pourra rembourser les OSRA 2016 en combinant la remise d'actions nouvelles et le paiement d'un montant en numéraire.

Les OSRA 2016 sont remboursables en actions nouvelles au gré de leurs titulaires les 31 mars 2020, 30 septembre 2020, 31 mars 2021, 30 septembre 2021, 31 mars 2022, 30 septembre 2022 et 31 mars 2023 conformément aux stipulations de la note d'information intégrant les caractéristiques des OSRA 2016 et ayant reçu le 26 avril 2016 le visa AMF n°16-150 et les actions nouvelles émises au titre du remboursement des OSRA 2016 seront assimilées aux actions existantes de la Société, porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par Eurosic à compter de cette date.

2.2.6.1 OSRA 2016 apportées à l'OPA OSRA et à l'OPE OSRA

Les titulaires d'OSRA 2016 peuvent apporter leurs OSRA 2016 à l'OPA OSRA et/ou à l'OPE OSRA selon les modalités prévues à la Section 2.2 « Termes de l'Offre » du Projet de Note d'Information.

La rémunération des OSRA 2016 dans le cadre de l'OPA OSRA ainsi que la rémunération des OSRA 2016 dans le cadre de l'OPE OSRA ont été déterminées en prenant pour hypothèse que les OSRA 2016 apportées à l'Offre seraient apportées coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché.

La contrepartie en numéraire offerte dans le cadre de l'OPA OSRA et la contrepartie en actions Gecina offerte dans le cadre de l'OPE OSRA seront ajustées afin de tenir compte de toute Distribution sous quelque forme que ce soit, versée par Eurosic et/ou Gecina à leurs actionnaires avant le règlement-livraison de l'Offre pour autant que cette Distribution ait donné lieu à un ajustement des termes et conditions des OSRA 2016 destiné à préserver les droits économiques des titulaires d'OSRA 2016.

Le prix d'achat ou la parité par OSRA 2016 (ainsi que, si nécessaire, le nombre d'OSRA 2016 sur lequel porte l'Offre) sera également ajusté pour tenir compte et neutraliser les modifications pouvant affecter les OSRA 2016 intervenant avant la date de règlement-livraison de l'Offre.

²⁶ A la suite d'une distribution de prime de 2,30 euros par action versée le 30 mai 2017 par Eurosic, Eurosic a communiqué le 26 juin 2017 que le ratio de remboursement des OSRA 2016 s'établissait désormais à 0,638 pour les OSRA 2016

²⁷ cf. note d'information de l'« Offre Publique Alternative d'Achat et d'Echange visant les Actions et Offre Publique Alternative Mixte et d'Achat visant les Obligations Subordonnées Remboursables en Actions de la Société Foncière de Paris » intégrant les caractéristiques des OSRA 2016 et ayant reçu le 26 avril 2016 le visa AMF n°16-150

2.2.6.2 OSRA 2016 non apportées à l'OPA OSRA et à l'OPE OSRA

Les titulaires d'OSRA 2016 qui n'apporteraient pas leurs OSRA 2016 à l'OPA OSRA et/ou à l'OPE OSRA ont la faculté de demander à la Société, à tout moment à compter de la déclaration de conformité de l'Offre et au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'Offre, l'amortissement de tout ou partie des OSRA 2016 qu'ils détiennent.

L'amortissement anticipé sera réalisé par remise de 3 actions nouvelles pour 5 OSRA 2016 (sous réserve des ajustements ultérieurs prévus au paragraphe 4.2 « Maintien des droits des titulaires d'OSRA Eurosic » de la note d'information intégrant les caractéristiques des OSRA 2016 et ayant reçu le 26 avril 2016 le visa AMF n°16-150). Les intérêts différés existants mais non exigibles à la date de remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière date de paiement des intérêts, ou depuis la date d'émission s'agissant des intérêts dus en 2017, ne seront pas payés et seront de plein droit considérés comme définitivement caducs.

L'attention des titulaires d'OSRA 2016 est attirée sur le fait que, en application de l'article L. 433-4 IV du Code monétaire et financier et des articles 237-14 à 237-19 du Règlement Général de l'AMF, l'Initiateur a l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre ou dans une période de trois mois à l'issue de sa clôture, une procédure de retrait obligatoire visant les OSRA afin de se voir transférer les OSRA non apportées à l'Offre si les Actions non apportées à l'Offre détenues par les actionnaires minoritaires (à l'exception des actions auto-détenues par Eurosic et des actions gratuites Eurosic faisant l'objet d'un mécanisme de liquidité) et les actions Eurosic susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA non apportées à l'Offre ne représentent pas plus de 5 % de la somme des Actions existantes et des actions Eurosic susceptibles d'être créées du fait du remboursement des OSRA, moyennant une indemnisation des titulaires d'OSRA égale au prix de l'Offre. Il est précisé que la note d'information intégrant les caractéristiques des OSRA 2016 et ayant reçu le 26 avril 2016 le visa AMF n°16-150 autorise, à cet effet, la Société à procéder, à son gré, à tout moment à l'amortissement anticipé de tout ou partie des OSRA 2016 sans limitation de prix ni de quantité, soit par rachat en bourse ou hors bourse, soit par offres de rachat ou d'échange.

Pour plus d'informations sur les caractéristiques des OSRA 2016, le lecteur est invité à se référer à la note d'information de l'« Offre Publique Alternative d'Achat et d'Echange visant les Actions et Offre Publique Alternative Mixte et d'Achat visant les Obligations Subordonnées Remboursables en Actions de la Société Foncière de Paris » intégrant les caractéristiques des OSRA 2016 et ayant reçu le 26 avril 2016 le visa AMF n°16-150.

2.2.7 Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites Eurosic

A la connaissance de l'Initiateur, Eurosic a mis en place plusieurs plans en 2014, 2015, 2016 et 2017 devant mener à l'attribution de 236 544 actions gratuites à ses mandataires sociaux et salariés (les « **Actions Gratuites** »).

Le tableau ci-dessous résume les principales caractéristiques des Actions Gratuites à la date du Projet de Note d'Information :

Plan	20/02/2014	19/02/2015	19/02/2015	14/04/2016	14/04/2016	28/03/2017	28/03/2017
Nombre total d'Actions Gratuites attribuées = 236 544	37 400	15 204	45 500	52 480	4 000	75 880	6 080
Date d'acquisition	20/02/2016	22/02/2017	28/03/2017	14/02/2018	14/02/2018	Jour de la réunion du Conseil d'administration arrêtant les comptes consolidés d'Eurosic pour l'exercice clos le 31/12/2018	Jour de la réunion du Conseil d'administration arrêtant les comptes consolidés d'Eurosic pour l'exercice clos le 31/12/2018
Date de disponibilité	20/02/2018	22/02/2019	28/03/2019	14/02/2020	14/02/2020	2 ans après la Date d'acquisition	2 ans après la Date d'acquisition
Nombre total d'Actions Gratuites Acquises = 97 700	37 400	14 800 ²⁸	45 500	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
Condition de présence	Oui	Oui	Oui	Oui, sauf pour les Cadres Eurosic Transférés pour lesquels la condition de présence a été levée par décisions du Conseil d'administration Eurosic du 26 juillet 2017 et du 29 août 2017	Oui, sauf pour les Cadres Eurosic Transférés pour lesquels la condition de présence a été levée par décisions du Conseil d'administration Eurosic du 26 juillet 2017 et du 29 août 2017	Oui, sauf pour les Cadres Eurosic Transférés pour lesquels la condition de présence a été levée par décisions du Conseil d'administration Eurosic du 26 juillet 2017 et du 29 août 2017	Oui, sauf pour les Cadres Eurosic Transférés pour lesquels la condition de présence a été levée par décisions du Conseil d'administration Eurosic du 26 juillet 2017 et du 29 août 2017
Conditions de performance	Les conditions de performance, qui concernaient (i) les salariés bénéficiaires d'Actions Gratuites au-delà de 1 500 par bénéficiaire et par plan et (ii) les mandataires sociaux pour l'ensemble des Actions Gratuites attribuées, ont été levées par décisions du Conseil d'administration Eurosic du 26 juillet 2017 et du 29 août 2017.						

Le terme « **Cadres Eurosic Transférés** » signifie les mandataires sociaux révoqués de la Société et les salariés dont le contrat de travail a été repris par Batipart dans le cadre des Cessions des Actifs de Diversification et qui par conséquent ne sont plus salariés ou mandataires sociaux d'Eurosic ou de ses filiales au 31 décembre 2017.

²⁸ La différence entre le nombre d'Actions Gratuites attribuées et le nombre d'Actions Gratuites Acquises au titre de ce plan s'explique par le départ d'Eurosic de certains salariés ayant entraîné la perte des Actions Gratuites qui leur avaient été attribuées.

Parmi les Actions Gratuites, seules les actions issues des plans de 2016 et de 2017 demeureront en période d'acquisition à la date de la clôture de l'Offre, soit un nombre total de 138 440 Actions Gratuites (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), les Actions Gratuites Non Acquises ne peuvent pas être apportées à l'Offre.

Les autres Actions Gratuites, à savoir celles issues des plans de 2014 et de 2015, portant sur un nombre total de 97 700 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. Il convient de noter que, en vertu de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, les Actions Gratuites Acquises peuvent être échangées sous certaines conditions dans le cadre d'une offre publique d'échange, auquel cas la période de conservation restante s'appliquera aux actions remises en échange dans le cadre de l'offre publique d'échange. En vertu de l'article 80 quaterdecies du Code général des impôts (le « **CGI** »), l'échange sans soulte d'actions gratuites résultant d'une opération d'offre publique réalisée conformément à la réglementation en vigueur ne fait pas perdre le bénéfice du régime fiscal et social de faveur applicable lors de l'attribution des actions gratuites, une telle opération présentant un caractère intercalaire (voir la Section 2.7.2 du Projet de Note d'Information).

L'attention des bénéficiaires d'Actions Gratuites est attirée sur le fait que les Actions Gratuites Acquises ne peuvent pas être apportées à l'OPA Actions. Elles peuvent uniquement être apportées à l'OPE Actions, sous réserve du respect de certaines conditions décrites ci-après.

Les Actions Gratuites Acquises attribuées aux bénéficiaires résidents fiscaux français dans le cadre des plans d'Actions Gratuites 2014 et 2015 peuvent être apportées à l'OPE Actions, sous réserve de certaines restrictions. Les actions Gecina reçues en échange seront soumises à la période de conservation restant à courir. Compte-tenu du report de la période de conservation relative aux actions Gecina reçues en échange, les titulaires d'Actions Gratuites Acquises encore soumises à une période de conservation ne pourront apporter à l'OPE Actions que 64 Actions ou des multiples de 64 Actions.

Les bénéficiaires d'Actions Gratuites qui ne seront pas apportées à l'Offre se sont vus proposer par l'Initiateur, sous certaines conditions figurant ci-après, un mécanisme de liquidité.

2.2.8 Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites non apportées à l'Offre

Dans le cadre de l'Acquisition des Blocs et conformément au Protocole d'Accord, il a été convenu que Gecina propose aux bénéficiaires d'Actions Gratuites qui ne peuvent pas apporter ou n'apporteront pas leurs Actions Gratuites à l'Offre la conclusion d'engagements de liquidité dans l'hypothèse où (i) Gecina mettrait en œuvre une procédure de retrait obligatoire ou (ii) après l'Offre, Gecina détiendrait plus de 95% du capital de la Société.

Les titulaires d'Actions Gratuites qui ne peuvent pas apporter ou n'apporteront pas leurs Actions Gratuites à l'Offre notamment en raison des modalités du plan concerné (période d'acquisition) ou du fait de restrictions légales ou réglementaires, ont conclu avec Gecina un contrat de liquidité qui prévoit notamment (i) l'engagement du titulaire concerné d'échanger les Actions Gratuites couvertes par le contrat de liquidité contre des actions Gecina sur la base de la parité d'échange de l'Offre (telle qu'éventuellement ajustée pour tenir compte des opérations affectant les capitaux propres d'Eurosic ou de Gecina) ; et (ii) l'engagement de Gecina de procéder à cet échange.

L'échange des Actions Gratuites concernées contre des actions Gecina interviendra notamment au premier jour de négociation suivant la date à laquelle la période de conservation des Actions Gratuites concernées prendra fin, sauf dans les cas d'invalidité ou de décès du bénéficiaire pour lesquels l'échange interviendra à la fin du mois suivant au cours duquel Gecina (i) aura eu connaissance de la survenance de l'invalidité ou (ii) dans le cas du décès du bénéficiaire, les héritiers du bénéficiaire

auront demandé l'attribution des Actions Gratuites concernées conformément à l'article L. 225-197-3 du Code de commerce.

2.3 Procédure d'apport à l'Offre

En application des dispositions des articles 233-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF, l'Offre sera ouverte pendant une période de 15 jours de négociation.

Les Actions, les OSRA apportées à l'Offre doivent être librement négociables et libres de tout privilège, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit et restreignant le libre transfert de leur propriété. Les Actions Gratuites Acquisées ne peuvent pas être apportées par leurs bénéficiaires à l'OPA Actions. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toute Action ou OSRA apportée qui ne répondrait pas à ces exigences.

Les actionnaires d'Eurosic et les titulaires d'OSRA dont les Actions ou les OSRA sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier et qui souhaiteraient apporter leurs Actions et/ou OSRA à l'Offre devront remettre à l'intermédiaire financier, au plus tard à la date de clôture de l'Offre, un ordre d'apport à l'Offre conforme au modèle qui sera mis à leur disposition par cet intermédiaire financier et en temps opportun afin que leur ordre puisse être exécuté. Les actionnaires d'Eurosic et les titulaires d'OSRA 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 à l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 233-2 du Règlement Général de l'AMF, les ordres d'apport à l'Offre pourront être révoqués à tout moment et jusque, et y compris, le jour de la clôture de l'Offre. Après cette date, ils seront irrévocables.

Les ordres d'apport à l'OPE Actions ne pourront porter respectivement que sur 64 Actions ou des multiples de 64 Actions. Si le nombre d'Actions qu'un actionnaire d'Eurosic souhaite apporter à l'OPE Actions excède le nombre d'Actions susmentionnées ou l'un de ses multiples, cet actionnaire devra faire son affaire des rompus éventuels et soit apporter à l'OPA Actions, soit acquérir, soit céder des Actions afin d'apporter à l'OPE Actions un nombre d'Actions égal à 64 ou à un multiple de 64.

L'attention des bénéficiaires d'Actions Gratuites est attirée sur le fait que les Actions Gratuites Acquisées ne peuvent pas être apportées à l'OPA Actions.

Les ordres d'apport à l'OPE OSRA ne pourront porter que sur 64 OSRA 2015 ou 64 OSRA 2016 ou sur tout multiple de 64 OSRA 2015 ou OSRA 2016. Si le nombre d'OSRA 2015 ou d'OSRA 2016 qu'un titulaire souhaite apporter à l'OPE OSRA excède cette quotité ou l'un de ses multiples, ce titulaire devra faire son affaire des rompus éventuels et soit apporter à l'OPA OSRA, soit acquérir, soit céder des OSRA 2015 ou des OSRA 2016 afin d'apporter à l'OPE OSRA un nombre d'OSRA 2015 ou d'OSRA 2016 égal à 64 ou à un multiple de 64.

Les actionnaires d'Eurosic ou les titulaires d'OSRA dont les Actions ou les OSRA sont inscrites sous la forme « nominatif pur » dans les registres d'Eurosic devront demander leur inscription sous la forme « nominatif administré » pour apporter leurs Actions ou OSRA à l'Offre.

Les frais de négociation (incluant notamment les frais de courtage et commissions bancaires, la taxe sur les transactions financières et la TVA afférente) resteront en totalité à la charge des actionnaires d'Eurosic et des titulaires d'OSRA apportant à l'Offre.

2.3.1 Centralisation des Ordres

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

Chaque intermédiaire financier et Eurosic agissant en tant que teneur des comptes nominatifs des Actions et des OSRA devra, à la date indiquée dans l'avis d'Euronext Paris, transférer à Euronext Paris les Actions et les OSRA 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.

2.3.2 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.

Le transfert de propriété des Actions et des OSRA 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 et aux OSRA étant transférés à cette date à l'Initiateur.

Aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de l'apport des Actions, des OSRA 2015 et des OSRA 2016 à l'Offre à la date de règlement-livraison de l'Offre.

2.3.3 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 de l'Offre est présenté ci-après :

Dates	Principales étapes de l'Offre
20 juin 2017	- Signature du Protocole d'Accord, des contrats d'Acquisition des Blocs et des Engagements d'Apport - Nomination par le Conseil d'administration d'Eurosic du cabinet Ledouble SAS en qualité d'Expert Indépendant
26 juillet 2017	- Communiqué de presse d'Eurosic annonçant l'approbation par le Conseil d'administration d'Eurosic des conclusions du rapport de l'Expert Indépendant confirmant le caractère équitable des termes des Cessions des Actifs de Diversification, l'absence de rupture de l'égalité de traitement des actionnaires d'Eurosic du fait de ces cessions ainsi que le caractère équitable des termes de l'offre publique sur Eurosic dans la perspective d'un retrait obligatoire et la confirmation de son soutien à l'opération de rapprochement avec Gecina.
4 août 2017	- Autorisation de l'Opération par l'Autorité de la concurrence française et franchissement à la hausse par Gecina, par assimilation, des seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3, 50 % et 2/3 du capital et des droits de vote d'Eurosic
29 août 2017	- Réalisation effective de l'Acquisition des Blocs par Gecina, réalisation des Cessions des Actifs de Diversification
29 août 2017	- Revue par le Conseil d'administration d'Eurosic du rapport de l'Expert Indépendant et du projet de note en réponse
30 août 2017	- Dépôt auprès de l'AMF du Projet de Note d'Information relatif à l'Offre - Mise en ligne du Projet de Note d'Information sur les sites internet de l'Initiateur (www.gecina.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org)

Dates	Principales étapes de l'Offre
	- Mise à disposition du public du Projet de Note d'Information de l'Initiateur aux sièges de l'Initiateur, de Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et de Natixis - Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du Projet de Note d'Information de l'Initiateur
30 août 2017	- Dépôt auprès de l'AMF du projet de note en réponse d'Eurosic, comprenant l'avis motivé du Conseil d'administration d'Eurosic - Mise en ligne du projet de note en réponse d'Eurosic sur les sites internet d'Eurosic (www.eurosic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org) - Mise à disposition du public du projet de note en réponse d'Eurosic au siège d'Eurosic - Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du projet de note en réponse d'Eurosic
31 août 2017	- Information du Comité d'entreprise de Gecina
19 septembre 2017	- Publication de la déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse d'Eurosic
20 septembre 2017	- Mise en ligne de la note d'information visée de l'Initiateur sur les sites Internet de l'Initiateur (www.gecina.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org) et mise à disposition du public de la note d'information visée aux sièges de l'Initiateur, de Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et de Natixis - Mise en ligne des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur sur les sites Internet de l'Initiateur (www.gecina.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org) et mise à disposition du public de ces informations aux sièges de l'Initiateur, de Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et de Natixis - Diffusion du communiqué informant de la mise à disposition de la note d'information visée de l'Initiateur et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur - Mise en ligne de la note en réponse visée sur les sites Internet d'Eurosic (www.eurosic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org) et mise à disposition du public de la note en réponse visée au siège d'Eurosic - Mise en ligne des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables d'Eurosic sur les sites Internet d'Eurosic (www.eurosic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org) et mise à disposition du public de ces informations au siège d'Eurosic - Fixation par l'AMF du calendrier de l'Offre - Diffusion par l'AMF de l'avis d'ouverture de l'Offre - Diffusion par Euronext Paris de l'avis relatif à l'Offre et ses modalités
21 septembre 2017	- Ouverture de l'Offre
11 octobre 2017 (inclus)	- Clôture de l'Offre
24 octobre 2017	- Publication de l'avis de résultat de l'Offre par l'AMF
27 octobre 2017	- Règlement-livraison de l'Offre
Dans les plus brefs délais à compter de la publication de l'avis de résultat	- Lettre à l'AMF demandant la mise en œuvre du retrait obligatoire / Publication par l'AMF d'un avis de mise en œuvre du retrait obligatoire - Publication d'un communiqué de presse annonçant le retrait obligatoire et d'un avis de mise en œuvre du retrait obligatoire dans un journal d'annonces légales - Mise en œuvre du retrait obligatoire / versement de l'indemnité / Radiation des titres du marché réglementé

2.4 Nombre, provenance et caractéristiques des actions Gecina à remettre dans le cadre de l'Offre

2.4.1 Nombre maximum d'actions Gecina remises dans le cadre de l'Offre

Un nombre maximum de 3 407 933²⁹ actions nouvelles Gecina pourra être émis et remis dans le cadre de l'Offre en contrepartie de l'apport à l'OPE Actions de toutes les Actions et de l'apport à l'OPE OSRA de toutes les OSRA non détenues, directement et indirectement, par Gecina à la date du dépôt de l'Offre. Comme indiqué précédemment, les titres autodétenus d'Eurosic ne seront pas apportés à l'Offre et les Actions Gratuites Non Acquises ne pourront pas être apportées à l'Offre.

Le nombre exact d'actions nouvelles Gecina à émettre dépendra du nombre d'Actions apportées à l'OPE Actions et du nombre d'OSRA apportées à l'OPE OSRA, et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

2.4.2 Provenance des actions Gecina remises dans le cadre de l'Offre

Les actions nouvelles Gecina à remettre en échange des Actions apportées à l'OPE Actions et des OSRA apportées à l'OPE OSRA seront des actions nouvelles Gecina émises, avec faculté de subdélégation, par décision du Conseil d'administration de Gecina le 20 juin 2017, agissant sur délégation octroyée aux termes de la 17^{ème} résolution votée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Gecina qui s'est tenue le 26 avril 2017.

2.4.3 Nature, catégorie, date de jouissance, forme, négociabilité et droits attachés aux actions Gecina

2.4.3.1 *Nature, catégorie et date de jouissance des actions nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA*

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

Ces actions seront émises jouissance courante et donneront droit à tout dividende ou toute autre forme de Distribution à compter de leur date d'émission. Elles auront donc droit au titre de l'exercice 2017 et au titre des exercices suivants au même dividende que celui qui pourrait être distribué aux actions Gecina anciennes.

2.4.3.2 *Forme des actions nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA*

Les actions nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA devront obligatoirement revêtir la forme nominative (étant précisé que les actions nouvelles Gecina reçues en échange d'Actions Gratuites Acquises 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 pour les titres au nominatif administré.

²⁹ Dans l'hypothèse où toute cession d'actions ou OSRA entre actionnaires permettant de maximiser leur lots de 64 Actions ou OSRA est exclue

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.

2.4.3.3 Négociabilité des actions nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA

Les actions nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE 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 apportées à l'OPE Actions et des OSRA apportées à l'OPE 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.

2.4.3.4 Droits attachés aux actions nouvelles Gecina émises dans le cadre de l'OPE Actions et de l'OPE OSRA

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

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions Gecina 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 2016 de Gecina déposé auprès de l'AMF le 24 février 2017 sous le numéro D.17-0110 et à son actualisation déposée auprès de l'AMF le 17 juillet 2017 sous le numéro D.17-0110-A01.

2.4.4 Conséquences de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de Gecina

Sous réserve des ajustements décrits à la Section 2.2.3 du Projet de Note d'Information, sur la base d'un nombre total maximal de 9 483 137 Actions visées par l'Offre (incluant 369 244 Actions susceptibles d'être émises au titre du remboursement des OSRA en Actions) et dans l'hypothèse d'un

taux de réponse de 100 % à l'OPE Actions et à l'OPE OSRA, un nombre maximum de 3 407 933³⁰ actions nouvelles Gecina pourra être émis et remis dans le cadre de l'Offre. Le nombre d'actions Gecina serait par conséquent porté de 72 496 731 actions (au 9 août 2017) à 75 904 664 actions.

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de Gecina au 9 août 2017 (sur une base non diluée)³¹ :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques ³²
Ivanhoé Cambridge	14 803 793	20,4 %
Crédit Agricole Assurances – Prédica	9 541 981	13,2 %
Autres actionnaires*	45 957 876	63,4 %
Autocontrôle	2 193 081	3,0 %
TOTAL	72 496 731	100,00 %

*Incluant Norges Bank

³⁰ Dans l'hypothèse où toute cession d'actions ou OSRA entre actionnaires permettant de maximiser leur lots de 64 Actions ou OSRA est exclue

³¹ En excluant les actions pouvant être créées par l'exercice de levées d'options de souscription, qui s'élèvent à 204 002 options de souscriptions, soit 0,3 % du capital. À titre indicatif et dans l'hypothèse de l'exercice de l'ensemble des options de souscription d'actions restant à exercer et de l'attribution définitive de la totalité des actions de performance, Gecina devrait émettre 319 055 actions nouvelles représentant une dilution potentielle maximale de 0,4 %. Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de Gecina.

³² Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues)

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote de Gecina au 9 août 2017, l'incidence de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote dans l'hypothèse où i) la totalité des Engagements d'Apport est réalisée, et ii) le solde, dans la limite de 3 407 933³³ actions nouvelles Gecina, est remis en échange des Actions apportées à l'OPE Actions et des OSRA apportées à l'OPE OSRA :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques ³⁴
Ivanhoé Cambridge	14 803 793	19,5 %
Crédit Agricole Assurances - Prédica	9 937 213	13,1 %
Batipart	1 317 486	1,7 %
Latricogne	395 301	0,5 %
Debiopharm	98 049	0,1 %
Autres actionnaires	47 159 741	62,1 %
Autocontrôle	2 193 081	2,9 %
TOTAL	75 904 664	100,00 %

2.5 Coût et modalités de financement de l'Offre

2.5.1 Coût 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 relatifs aux différents conseils juridiques, financiers et comptables ainsi que de tous autres experts et consultants, et les frais de communication, est estimé à environ 1,5 millions d'euros.

2.5.2 Modes de financement de l'Offre

Le lecteur est invité à se référer à la Section 1.1.2.5 du Projet de Note d'Information pour une présentation du financement de l'Offre.

2.5.3 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).

2.6 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 d'Eurosic et les titulaires d'OSRA 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 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.

³³ Dans l'hypothèse où toute cession d'actions ou OSRA entre actionnaires permettant de maximiser leur lots de 64 Actions ou OSRA est exclue

³⁴ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues)

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 d'Eurosic et aux titulaires d'OSRA situés hors de France de se renseigner sur les restrictions qui leur sont éventuellement applicables et de s'y conformer. Le 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 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.

2.6.1.1 Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Il est précisé que l'Offre n'est pas faite directement ou indirectement, aux Etats-Unis, à des personnes résidentes des Etats-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 Etats-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire et aucune copie du Projet de Note d'Information, et aucun autre document relatif au Projet de Note d'Information ou à l'Offre ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit.

Aucun actionnaire d'Eurosic et aucun porteur d'OSRA ne pourra apporter ses titres à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie du 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 Etats-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 Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-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 Etats-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 Projet de Note d'Information ne constitue ni une offre de vente ni une sollicitation d'un ordre d'achat de valeurs mobilières aux Etats-Unis et n'a pas été soumis à la *Securities and Exchange Commission* des Etats-Unis. Les actions Gecina qui seront remises en échange des Actions et/ou des OSRA 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 Etats-Unis et dans le cadre exclusif d'opérations hors des Etats-Unis (« offshore transactions » au sens de la Réglementation S du Securities Act) conformément à la Réglementation S du Securities Act. En conséquence, les actions Gecina ne pourront pas être offertes à la vente ou vendues aux Etats-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. Gecina n'a pas l'intention d'enregistrer l'Offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis ni de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.

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

2.6.1.2 Restrictions concernant les Etats de l'Espace Economique Européen dans lesquels la Directive Prospectus a été transposée

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

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

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

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « **offre au public des actions Gecina** » dans un Etat 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 objets de l'Offre, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acquérir ou de souscrire ces actions, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat membre considéré dans le cadre de la transposition de la Directive Prospectus, (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003, telle que transposée dans l'Etat membre (telle que modifiée, y compris par la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010).

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

2.7 Régime fiscal de l'Offre

La description du traitement fiscal français de l'Offre, des actions Gecina reçues en échange des actions Eurosic et des OSRA Eurosic résumée ci-dessous, est basée sur la législation actuellement en vigueur, telle que cette législation est susceptible d'évoluer suite aux modifications ultérieures pouvant être apportées aux règles fiscales françaises applicables (éventuellement avec un effet rétroactif) et à leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations ci-dessous constituent un résumé donné uniquement à titre d'information générale et ne peuvent en aucun cas être considérées comme une analyse complète de l'ensemble des conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux titulaires d'actions Eurosic, d'OSRA Eurosic ou d'actions Gecina. Il est recommandé aux titulaires de ces actions ou obligations de consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

Les titulaires d'actions Eurosic, d'OSRA Eurosic ou d'actions Gecina qui ne sont pas résidents fiscaux en France devront se conformer, en outre, à la législation en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une éventuelle convention fiscale internationale signée entre leur Etat de résidence et la France.

2.7.1 Régime fiscal de l'OPA Actions

2.7.1.1 *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*

2.7.1.1.1 Régime de droit commun applicable aux personnes physiques résidentes fiscales de France autres que celles qui détiennent leurs actions Eurosic dans un plan d'épargne en actions « **PEA** » ou dans un plan d'épargne entreprise ou de groupe ou qui ont acquis leurs actions Eurosic dans le cadre de plans d'actions gratuites

En application des dispositions des articles 150-0 A et suivants et 200 A du Code général des impôts (« **CGI** »), les gains nets de cessions de valeurs mobilières réalisés par des personnes physiques sont, sauf exception, pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dès le premier euro de cession, après application éventuelle d'un abattement pour durée de détention prévu à l'article 150-0 D du CGI, égal à :

- 50 % de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins deux (2) ans et moins de huit (8) ans, à la date de la cession ;
- 65 % de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins huit (8) ans, à la date de la cession.

Sauf exceptions, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions.

Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des actions Eurosic dans le cadre de l'OPA Actions sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

Le cas échéant, l'apport des actions Eurosic à l'OPA Actions aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison des mêmes actions apportées à l'OPA Actions.

Les plus-values éventuellement réalisées à raison de la cession d'actions Eurosic issues du remboursement des OSRA 2015 et des OSRA 2016 en actions seront imposables dans les conditions rappelées ci-dessus. Néanmoins dès lors que le remboursement de telles obligations en actions 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 OSRA 2015 ou des OSRA 2016, 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 le revenu, la durée de détention des actions court à partir de la date d'acquisition ou de souscription de l'obligation (BOI-RPPM-PVBMI-20-20-20-20-20150702 n° 30).

Les gains nets des cessions de valeurs mobilières sont également soumis, dès le premier euro de cession et sans application de l'abattement pour durée de détention décrit ci-dessus, aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 % répartis comme suit :

- à la Contribution Sociale Généralisée (« **CSG** ») au taux de 8,2 %, dont 5,1 % sont déductibles au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 4,5 %, non déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu ;

- à la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 %, non déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu ;
- au prélèvement social au taux de 2 %, non déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu ;
- à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale (« **CRDS** ») au taux de 0,5 %, non déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu.

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

Les plus-values nettes sont également comprises, sans abattement, dans le revenu fiscal de référence du contribuable, susceptible d'être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % ou 4 % visée à l'article 223 *sexies* du CGI.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3 % à la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250 001 euros et 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 500 001 euros et 1 000 000 d'euros pour les contribuables soumis à imposition commune;
- 4 % à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1 000 000 d'euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il est fait mention ci-dessus, est défini conformément aux dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI. Le revenu de référence visé comprend notamment les plus-values de cession d'actions réalisées par les contribuables concernés, avant application de l'abattement pour durée de détention.

Les actionnaires de la société Eurosic qui participent à l'OPA Actions sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.7.1.1.2 Actions détenues au sein d'un PEA

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés soumises au régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du CGI ne sont plus éligibles au 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 fiscal qu'offre le PEA.

Le PEA ouvre 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, y compris du fait d'un retrait partiel intervenant après cinq (5) ans et avant huit (8) ans) ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si un tel retrait 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, ledit gain net demeurant cependant soumis aux prélèvements sociaux, à un taux global susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain a été acquis ou constaté.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre de la présente note d'information, sont applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère.

Les personnes physiques qui détiennent leurs actions Eurosic dans un PEA sont invitées à consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

2.7.1.1.3 Salariés et mandataires sociaux résidents fiscaux de France titulaires d'actions acquises dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites Eurosic

Il est rappelé en tant que de besoin que parmi les actions gratuites attribuées par Eurosic, (i) les actions issues des plans de 2016 et de 2017 qui demeureront, en principe, en période d'acquisition à la date de la clôture de l'Offre et (ii) les Actions Gratuites dont la période d'acquisition a d'ores et déjà expiré mais dont la période de conservation n'aura pas expiré à la date de la clôture de l'Offre, ne pourront être apportées à l'OPA Actions sous réserve des cas de levée de l'indisponibilité prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (invalidité ou décès du bénéficiaire). Les personnes qui deviendraient titulaires de telles Actions Gratuites à la suite d'une levée d'indisponibilité sont invitées à consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation

Les titulaires d'actions attribuées gratuitement sur autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Macron n° 2015-990 du 6 août 2015, conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce, peuvent sous certaines conditions, bénéficier d'un régime de faveur en matière fiscale et sociale, 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 (article 80 *quaterdecies* du CGI et BOI-RSA-ES-20-20-20170724 n° 10).

En cas d'apport à l'OPA Actions d'actions gratuites pour lesquelles la période de conservation est expirée, le gain d'acquisition des actions attribuées gratuitement aux salariés et mandataires sociaux résidents fiscaux de France égal au premier cours coté des actions au jour de leur attribution définitive sera soumis :

- s'agissant des actions gratuites attribuées à compter du 28 septembre 2012 sur autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Macron n° 2015-990 du 6 août 2015, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, à la CSG et la CRDS sur revenus d'activités et à la contribution salariale de 10 % prévue à l'article L. 137-14 du Code de la sécurité sociale ;
- s'agissant des actions gratuites attribuées du 1^{er} janvier 2005 au 27 septembre 2012, sauf option du bénéficiaire pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, le gain d'acquisition est soumis à l'impôt sur le revenu, au taux forfaitaire de 30 %. En outre, le gain d'acquisition sera également soumis aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution salariale de 10 % prévue à l'article L. 137-14 du Code de la sécurité sociale (exigible lors de la cession d'actions qui ont été attribuées à compter du 16 octobre 2007) ;

Par ailleurs, le gain de cession éventuellement réalisé au titre de l'apport des actions susvisées à l'OPA Actions, égal à la différence entre, d'une part, le prix de l'Offre, et d'autre part, le premier cours coté desdites actions au jour de leur acquisition définitive, sera soumis au régime fiscal de droit commun des plus-values réalisées par des personnes physiques conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants du CGI tel que décrit ci-dessus à la Section 2.7.1.1.1.

Les gains de cession ou d'acquisition mentionnés ci-dessus sont pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence sur lequel est, le cas échéant, assis la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les personnes qui détiennent leurs actions gratuites dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe sont invités à consulter leur conseil fiscal habituel pour déterminer le régime fiscal et social qui leur est applicable.

2.7.1.2 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 des Actions dans le cadre de l'OPA Actions sont en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3 %, majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 ter ZC du CGI), assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 a mis en place une diminution progressive du taux de l'impôt sur les sociétés pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, dans un premier temps applicable à une fraction des bénéfices des petites et moyennes entreprises (« **PME** ») pour le ramener à 28 % pour l'ensemble des entreprises pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. Entre 2017 et 2020, les conditions d'application de la réduction dépendent à la fois du niveau de chiffres d'affaires et du niveau de bénéfice imposable de la société.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur est applicable.

Nonobstant ce qui précède, la société Eurosic étant une société à prépondérance immobilière cotée au sens des dispositions de l'article 219 I-a *sexies 0 bis* du CGI, la plus-value nette de cession réalisée dans le cadre de l'OPA Actions pourra être imposée au taux réduit de 19 % en application des dispositions de l'article 219 I-a du CGI si elle porte sur des Actions détenues depuis au moins deux (2) ans ayant la nature de titres de participation au sens de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI. Ce taux sera majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 *ter* ZC du CGI).

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219-I a *quinquies* du CGI, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, les actions acquises par l'initiateur d'une offre publique d'achat ou d'échange, de même que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visés aux articles 145 et 216 du CGI à condition de détenir au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice si ces actions sont inscrites en comptabilité au compte de titres de participation ou à un sous-compte spécial correspondant à leur qualification comptable, étant précisé que la condition de détention de 5 % des droits de vote s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

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.

Il est en outre précisé que l'apport des Actions à l'OPA Actions est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires personnes morales dans le cadre d'opérations antérieures.

Pour les Actions provenant éventuellement du remboursement d'OSRA 2015 ou d'OSRA 2016 ayant bénéficié du sursis d'imposition conformément à l'article 38-7 du CGI, la plus-value de cession sera déterminée à partir de la valeur fiscale qu'avaient les OSRA 2015 et les OSRA 2016 lors du remboursement. En ce qui concerne le délai de détention des Actions provenant du remboursement d'OSRA 2015 ou d'OSRA 2016 qui détermine la nature à court terme ou long terme de la plus-value

pour les titres de participation, ce dernier court, selon l'administration fiscale, à compter de la date de remboursement des OSRA 2015 ou des OSRA 2016 (BOI-BIC-PVMV-30-30-60-30-20141020 n° 310).

Les actionnaires de la société Eurosic qui participent à l'OPA Actions sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.7.1.3 Personnes non-résidentes fiscales en France

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables :

- (i) en principe, (x) les personnes physiques, qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, sont assujetties à l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale, et (y) les personnes morales, dont le siège social est situé hors de France (qui ne détiennent pas leurs actions de la société Eurosic par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France), sont assujetties à l'impôt sur les sociétés en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale ;
- (ii) en vertu de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, les plus-values de cession des actions de sociétés SIIC (telles que les actions de la société Eurosic) dont les actifs sont constitués principalement au jour de la cession, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés en France ou de droits assimilés, constituent un revenu de source française, indépendamment du pourcentage de détention des actions dans la société SIIC par l'actionnaire ;
- (iii) lorsqu'un actionnaire détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital d'une société SIIC (telle que la société Eurosic), en application des dispositions de l'article 244 *bis* A du CGI, un prélèvement spécifique s'applique sur la plus-value réalisée lors de la cession de ces actions. Le taux de ce prélèvement est fixé à 33,1/3 %. Un taux réduit de 19 % peut s'appliquer en cas de plus-values réalisées par (x) un actionnaire personne physique (et à d'autres investisseurs tels que définis à l'article 244 *bis* A III *bis* du CGI) et (y) lorsque le cédant est une personne morale résidente d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui bénéficieraient de ce taux réduit si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France. Pour les actionnaires personnes physiques, le paiement de ce prélèvement est libératoire d'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont également applicables sur la plus-value réalisée au taux de 15,5 %. Pour les actionnaires personnes morales qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés, ce prélèvement est imputable sur l'impôt sur les sociétés, et sous réserve de certaines conditions, l'excédent est restitué (sur réclamation) aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (sauf s'il s'agit d'Etats ou territoires non coopératifs (« ETNC »)).

Les plus-values imposables dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A du CGI réalisées par les contribuables non domiciliés en France imposables à l'impôt sur le revenu 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 le montant de la plus-

value excède 50.000 euros. Cette taxe se cumule avec le prélèvement dû en application de l'article 244 *bis* A du CGI ainsi qu'avec les prélèvements sociaux au taux de 15,5% visés au paragraphe précédent.

Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 *bis* A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société SIIC et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Par ailleurs, la cession des actions dans le cadre de l'OPA Actions aura pour effet de mettre fin au sursis de paiement dont auraient pu bénéficier les personnes physiques soumises au dispositif d'« *exit tax* » prévu par les dispositions de l'article 167 *bis* du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer du régime fiscal applicable à leur situation.

Les développements ci-dessus ne décrivent pas la situation des fonds d'investissement, des « *partnerships* » qui seraient actionnaires d'Eurosic ou des actionnaires qui seraient domiciliés ou établis dans un ETNC.

Il est recommandé aux titulaires d'actions Eurosic qui ne sont pas résidents fiscaux en France de s'informer du régime fiscal applicable à leur situation, tant en France que dans leur Etat de résidence.

2.7.1.4 *Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent*

Les actionnaires de la société Eurosic soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPA Actions, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, les personnes physiques ayant acquis leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'incitation du personnel ou d'épargne salariale ou qui ont inscrit leurs titres dans un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel.

2.7.1.5 *Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières*

En application de l'article 235 *ter* ZD du CGI, la taxe sur les transactions financières (« **TTF Française** ») s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital et de titres de capital assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros le 1^{er} décembre précédant l'année d'imposition. Une liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF Française est publiée chaque année. La société Eurosic fait partie de cette liste. Par conséquent, la TTF Française sera due au taux de 0,3 % du prix de l'Offre à raison des actions acquises dans le cadre de l'OPA Actions.

Lorsque la TTF française est applicable à l'opération, les droits d'enregistrement de 0,1% de l'article 726 du CGI ne sont pas dus.

La société Gecina n'est pas tenue de prendre en charge la TTF Française ou des droits d'enregistrement éventuellement applicables comme décrit ci-dessus à la Section 2.3.

2.7.2 Régime fiscal de l'OPE Actions

2.7.2.1 *Régime fiscal des actions Eurosic apportées à l'OPE Actions contre remise d'Actions Nouvelles Gecina*

2.7.2.1.1 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

2.7.2.1.1.1. Régime de droit commun applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France (autres que celles qui détiennent leurs actions Eurosic dans un PEA ou dans un plan d'épargne entreprise ou de groupe ou qui ont acquis leurs actions dans le cadre d'un plan d'actions gratuites)

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 B du CGI, les plus-values ou les moins-values d'échange des actions Eurosic contre des actions Gecina dans le cadre de l'OPE Actions relèvent d'un régime de sursis d'imposition et ne sont pas prises en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange, l'échange sans soulte de titres résultant d'une offre publique réalisée conformément à la réglementation en vigueur présentant le caractère d'opération intercalaire.

L'application des dispositions de l'article 150-0 B du CGI revêt un caractère impératif.

Il en résulte notamment que :

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

Le sursis d'imposition expirera, notamment, lors de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des actions Gecina reçues en échange des actions Eurosic ou, sous certaines conditions prévues à l'article 167 *bis* du CGI, en cas de changement de résidence fiscale. Le gain net réalisé lors de la réalisation de l'un des événements mentionnés ci-dessus, et qui met fin au sursis d'imposition, sera calculé par rapport au prix de revient fiscal des actions Eurosic remises à l'échange et selon les modalités d'imposition applicables au jour dudit événement. Le point de départ de l'abattement pour durée de détention appliqué le cas échéant à la plus-value imposable est constitué par la date d'acquisition des actions Eurosic remises à l'échange.

Lorsque le porteur bénéficie d'un versement en numéraire au titre de l'indemnisation de rompus, l'opération d'échange constitue, à hauteur des actions correspondant aux droits ainsi cédés, une opération de vente immédiatement imposable dans les conditions de droit commun décrites à la Section 2.7.1.1.1 ci-dessus (doctrine administrative publiée au Bulletin Officiel des Finances Publiques (« **BOFiP** ») BOI-RPPM-PVBMI-30-10-20, n° 310, à jour du 4 mars 2016).

L'apport d'actions Eurosic à l'OPE Actions devrait en principe placer de plein droit en sursis les plus-values d'échanges d'actions qui faisaient l'objet d'un report d'imposition dans le cadre d'opérations antérieures. Les personnes concernées devront souscrire les états de suivi figurant sur la déclaration des plus-values en report d'imposition annexée à la déclaration de gains de cessions de valeurs mobilières et de droits sociaux au titre de l'année de réalisation de l'échange.

Dans la mesure où aucune soulte ne sera versée dans le cadre de l'OPE Actions et où, conformément à l'article 150-0 B du CGI, la plus-value ou moins-value d'échange relèvera d'un régime de sursis d'imposition et ne sera pas prise en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange, l'éventuelle plus-value ou moins-value d'échange ne sera pas non plus prise en compte dans l'assiette des prélèvements sociaux au titre de l'année de l'échange.

L'article 223 sexies du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu la contribution mentionnée à la section 2.7.1.1.1., applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable concerné excède certaines limites. Le revenu fiscal de référence visé ne comprendra pas la plus-value ou moins-value d'échange réalisée dans le cadre de l'OPE Actions, dans la mesure où conformément à l'article 150-0 B du CGI, cette plus-value ou moins-value d'échange relèvera d'un régime de sursis d'imposition et ne sera pas prise en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange.

2.7.2.1.1.2. Actions détenues au sein d'un PEA

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés soumises au régime fiscal des SIIC visés à l'article 208 C du CGI ne sont plus éligibles au PEA.

Les actions nouvelles Gecina reçues dans le cadre de l'OPE Actions 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 sur les titres de SIIC inscrits antérieurement au 21 octobre 2011 seront considérés comme effectués dans le cadre de la gestion du PEA à condition de respecter les conditions mentionnées au paragraphe ci-dessous.

En cas d'échange des titres d'une SIIC inscrits antérieurement au 21 octobre 2011 sur un PEA contre des titres d'une autre SIIC, l'inscription de ces derniers dans le PEA constituerait un manquement au fonctionnement du PEA entraînant la clôture du plan (avec les conséquences fiscales qui s'y attachent). 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 dans sa version publiée le 12 septembre 2012 auquel renvoie le BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20 n° 290 du 30 mai 2016). 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 d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Si les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, le PEA est clos à la date de l'échange et le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est imposable aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à l'impôt sur le revenu.

Il est recommandé aux personnes physiques qui détiennent leurs actions Eurosic dans un PEA de consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation notamment s'agissant du traitement applicable aux rompus le cas échéant.

2.7.2.1.1.3. Salariés et mandataires sociaux résidents fiscaux de France titulaires d'actions reçues lors de l'attribution définitive d'actions gratuites

Il est rappelé en tant que de besoin que parmi les actions gratuites attribuées par Eurosic, les actions issues des plans de 2016 et de 2017 demeureront, en principe, en période d'acquisition à la date de la clôture de l'Offre. En conséquence, et sous réserve des cas de levée d'indisponibilité prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables (invalidité ou décès du bénéficiaire), les Actions Gratuites Non Acquises ne pourront pas être apportées à l'Offre. Les personnes qui seraient titulaires de telles Actions Gratuites à la suite d'une levée de l'indisponibilité sont invitées à consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

En application des dispositions de l'article 80 *quaterdecies* du CGI (applicables aux actions attribuées gratuitement sur autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés antérieurement à

l'entrée en vigueur de la loi Macron n°2015-90 du 6 août 2015), les résidents fiscaux de France, titulaires d'actions gratuites attribuées en application des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de Commerce peuvent bénéficier du régime fiscal et social de faveur y afférent, à la condition, notamment, que ces actions gratuites Eurosic soient conservées pendant une durée minimum de deux (2) ans, à compter de leur date d'acquisition définitive.

L'attention des bénéficiaires est toutefois appelée sur le fait que, conformément aux termes de la doctrine administrative qui interdit toute indemnisation des rompus (BOI-RSA-ES-20-20-10-20-20170724 n° 200 et suivants), les titulaires d'Actions Gratuites Acquises encore soumises à une période de conservation ne pourront apporter à l'Offre que 64 Actions ou des multiples de 64 Actions. Cette restriction ne s'applique pas aux titulaires d'actions gratuites dont la période de conservation a expiré.

L'échange, dans le cadre de l'OPE Actions, dans les conditions rappelées ci-dessus, d'actions gratuites Eurosic attribuées dans le cadre de plans d'attribution gratuites d'actions n'entraînera pas en lui-même la perte du bénéfice des dispositions précitées, dès lors qu'une telle opération est assimilée à une opération intercalaire et que l'obligation de conservation de deux (2) ans (lorsqu'elle n'est pas expirée) est reportée sur les actions Gecina reçues dans le cadre de l'échange pour la durée restant à courir.

Les actions Gecina reçues en échange des actions Eurosic dont la période de conservation n'a pas expiré, seront soumises à la période de conservation restant à courir.

Le gain d'acquisition tiré de l'acquisition des actions gratuites définitivement acquises et pour lesquelles la période de conservation a expiré ainsi que celles acquises dans le cadre des plans d'Actions Gratuites 2014 et 2015 sera imposable ultérieurement lors de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des actions Gecina reçues en échange des actions gratuites Eurosic dans les conditions décrites à la Section 2.7.1.1.3.

La plus-value ou, le cas échéant, la moins-value, qui peut être réalisée lors de l'échange des actions gratuites Eurosic dans le cadre de l'OPE Actions, est égale à la différence positive (ou, le cas échéant, négative) entre (i) la valeur des actions Gecina reçues lors de l'échange et (ii) le premier cours coté des actions Eurosic au jour où les actions gratuites Eurosic ont été définitivement acquises. Cette plus-value ou moins-value bénéficiera du régime de sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du CGI, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux rompus, le tout dans les conditions décrites à la Section 2.7.2.1.1.1. ci-dessus.

Il est recommandé aux actionnaires qui réalisent une moins-value lors de la cession ultérieure de leurs actions Gecina de consulter leur conseil fiscal pour déterminer la fiscalité qui leur est applicable.

Lorsque le porteur bénéficie d'un versement en numéraire au titre de l'indemnisation de rompus (pour ceux qui ne sont pas contraints d'apporter 64 ou un multiple de 64 actions, l'opération d'échange constitue, à hauteur des actions correspondant aux droits ainsi cédés, une opération de vente immédiatement imposable dans les conditions décrites à la Section 2.7.1.1.3. ci-dessus.

L'attention des titulaires d'actions gratuites est attirée sur le fait que les titulaires d'actions gratuites Eurosic résidents fiscaux en France et parties aux accords de liquidité décrits à la Section 2.2.8 du Projet de Note d'Information ne bénéficieront d'aucun sursis d'imposition au titre de l'échange des actions Eurosic contre des Actions Gecina dans le cadre de ce contrat. Par conséquent, le gain d'acquisition et la plus-value correspondants, le cas échéant, seront imposés au titre de l'année de l'échange des actions Eurosic contre des Actions Gecina en application du contrat de liquidité. Il est recommandé aux bénéficiaires concernés de consulter leur conseil fiscal pour déterminer la fiscalité qui leur est applicable.

Les personnes qui détiennent leurs actions gratuites dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe et les titulaires d'actions Gratuites dont la période d'acquisition a d'ores et déjà expiré mais

dont la période de conservation n'aura pas expiré à la date de la clôture de l'Offre sont invités à consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation.

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

En application des dispositions de l'article 38-7 du CGI, un sursis d'imposition est 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 ou le montant de la plus-value réalisée.

Par conséquent, conformément aux dispositions de l'article 38-7 du CGI, le profit ou la perte résultant de l'échange des actions Eurosic contre des actions Gecina réalisé dans le cadre de l'OPE Actions doit être compris dans le résultat imposable de l'exercice au cours duquel les actions Gecina reçues en échange des actions Eurosic sont cédées.

L'application des dispositions de l'article 38-7 du CGI revêt un caractère impératif.

Le profit ou la perte résultant de la cession ultérieure des actions Gecina reçues en échange des actions Eurosic sera déterminé par rapport à la valeur fiscale que les actions Eurosic remises à l'échange avaient dans les comptes de l'actionnaire. Pour l'application, le cas échéant, du régime des plus-values à long-terme, le délai de conservation des actions Gecina s'appréciera à compter de la date d'acquisition des actions Eurosic 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.

Lorsque le porteur bénéficie d'un versement en numéraire au titre de l'indemnisation de rompus, l'opération d'échange constitue, à hauteur des actions correspondant aux droits ainsi cédés, une opération de vente immédiatement imposable dans les conditions de droit commun décrites à la Section 2.7.1.2 ci-dessus, avec application, le cas échéant, du régime des plus-values à long terme si le porteur remplit les conditions à cet effet.

Il est recommandé aux actionnaires qui constatent des moins-values ou dont les titres seraient provisionnés de s'informer auprès de leur conseil fiscal habituel des règles applicables quant à l'utilisation de ces moins-values.

2.7.2.1.3 Personnes non-résidentes fiscales en France

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables :

- (i) en principe, (x) les personnes physiques, qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, sont assujetties à l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale, et (y) les personnes morales, dont le siège social est situé hors de France (qui ne détiennent pas leurs actions de la société Eurosic par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France), sont assujetties à l'impôt sur les sociétés en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale ;
- (ii) en vertu de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, les plus-values de cession des actions de sociétés SIIC (telles que les actions de la société Eurosic) dont les actifs sont constitués principalement au jour de la cession, directement ou indirectement, de

biens immobiliers situés en France ou de droits assimilés, constituent un revenu de source française, indépendamment du pourcentage de détention des actions dans la société SIIC par l'actionnaire ;

- (iii) lorsqu'un actionnaire détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital d'une société SIIC (telle que la société Eurosic), en application des dispositions de l'article 244 *bis* A du CGI, un prélèvement spécifique s'applique sur la plus-value réalisée lors de la cession de ces actions. Le taux de ce prélèvement est fixé à 33,1/3%. Un taux réduit de 19 % peut s'appliquer en cas de plus-values réalisées par (x) un actionnaire personne physique (et à d'autres investisseurs tels que définis à l'article 244 *bis* A III *bis* du CGI) et (y) lorsque le cédant est une personne morale résidente d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui bénéficieraient de ce taux réduit si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France. Pour les actionnaires personnes physiques, le paiement de ce prélèvement est libératoire d'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont également applicables sur la plus-value réalisée au taux de 15,5 %. Pour les actionnaires personnes morales qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés, ce prélèvement est imputable sur l'impôt sur les sociétés, et sous réserve de certaines conditions, l'excédent est restitué (sur réclamation) aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (sauf s'il s'agit d'ETNC).

Les plus-values imposables dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A du CGI réalisées par les contribuables non domiciliés en France imposables à l'impôt sur le revenu, 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 le montant de la plus-value excède 50.000 euros. Cette taxe se cumule avec le prélèvement dû en application de l'article 244 *bis* A du CGI ainsi qu'avec les prélèvements sociaux au taux de 15,5% visés au paragraphe précédent.

Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 *bis* A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société SIIC et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Les développements ci-dessus ne décrivent pas la situation des fonds d'investissement, des « *partnerships* » ou la situation des actionnaires qui seraient domiciliés ou établis dans un ETNC.

Il est recommandé aux titulaires d'actions Eurosic qui ne sont pas résidents fiscaux en France de s'informer du régime fiscal applicable à leur situation, tant en France que dans leur Etat de résidence.

2.7.2.1.4 Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent

Les actionnaires de la société Eurosic soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPE Actions, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, les personnes physiques ayant acquis leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'incitation du personnel ou d'épargne salariale ou qui ont inscrit leurs titres dans un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel.

2.7.2.1.5 Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières

L'apport d'Actions Eurosic à l'OPE Actions sera soumis à la TTF Française prévue à l'article 235 *ter* ZD du CGI. En revanche, la réception d'actions nouvelles Gecina par les titulaires d'actions Eurosic n'est pas soumise à la TTF française.

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

2.7.2.2.1 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 détenant les actions nouvelles Gecina en dehors du FCPE Gecina Actionnariat, d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe

Comme évoqué ci-dessus à la Section 2.7.2.1.1.2., les actions Gecina reçues en échange dans le cadre de l'OPE Actions ne pourront pas être inscrites dans un PEA.

2.7.2.2.1.1 Dividendes

Impôt sur le revenu et contributions additionnelles

Les dividendes distribués par Gecina aux actionnaires fiscalement domiciliés en France sont soumis à l'impôt sur le revenu en France dans les conditions décrites ci-dessous.

Le montant brut des dividendes issus de bénéfices autres que ceux exonérés en application du régime SIIC est pris en compte pour la détermination du revenu global de l'actionnaire imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif, après application d'un abattement prévu à l'article 158, 3-2° du CGI, égal à 40 % du montant des dividendes.

Le montant brut des dividendes issus de bénéfices exonérés en application du régime des SIIC ne sera pas éligible à l'abattement de 40 % susvisé et sera donc pris en compte, en intégralité, pour la détermination du revenu global de l'actionnaire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif.

Le montant brut des dividendes reçus sera également inclus (avant application de l'abattement de 40 % le cas échéant) dans le revenu fiscal de référence du contribuable, qui pourra être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus aux taux de 3 % ou 4 %.

Prélèvement de 21 %

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

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à

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

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

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

En cas de paiement de dividendes hors de France dans un ETNC, une retenue à la source au taux de 75 % est applicable. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et peut être mise à jour à tout moment et au moins une fois par an.

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

Par ailleurs, le montant brut des dividendes le cas échéant distribués par Gécina sera également soumis en intégralité aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %.

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

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

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

2.7.2.2.1.2 Plus-values

Les plus-values nettes réalisées sur la cession d'actions Gécina au cours d'une année donnée seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application le cas échéant des abattements pour durée de détention prévus par l'article 150 0-D du CGI, étant précisé que ces abattements ne s'appliquent pas pour la détermination du revenu fiscal de référence et de la base d'imposition de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Ces abattements sont actuellement de (i) 50 % du montant des plus-values nettes lorsque les actions cédées ont été détenues pendant au moins deux (2) ans et moins de huit (8) ans à la date de cession, ou (ii) 65 % du montant des plus-values nettes lorsque les actions cédées ont été détenues pendant au moins huit (8) ans à la date de cession. Aucun abattement n'est applicable en cas de cession au cours des deux premières années de détention. Pour les besoins de la détermination de l'abattement applicable, le cas échéant, aux titulaires d'actions Eurosic (autres que les titulaires d'actions Eurosic détenant leurs actions Eurosic dans un PEA) ayant apporté leurs actions Eurosic à l'OPE Actions, la durée de détention est calculée en prenant pour point de départ la date d'acquisition des actions Eurosic apportées à l'OPE Actions en échange d'actions Gecina.

Les plus-values nettes sont également comprises, sans abattement, dans le revenu fiscal de référence du contribuable, susceptible d'être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % ou 4 %.

Par ailleurs, et sans qu'aucun abattement ne soit applicable, les plus-values réalisées lors de la cession d'actions Gecina seront également soumises aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %.

Les moins-values réalisées lors de la cession d'actions Gecina au cours d'une année donnée seront imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année ou des dix années suivantes, sous réserve de l'application des abattements prévus par l'article 150-0 D du CGI en ce qui concerne l'impôt sur le revenu.

Il est recommandé aux actionnaires qui constatent des moins-values de s'informer auprès de leur conseil fiscal habituel des règles applicables quant à l'utilisation de ces moins-values.

2.7.2.2.1.3 Titulaires d'actions gratuites échangées contre des actions Gecina dans le cadre de l'OPE Actions

Le gain d'acquisition (égal au premier cours coté des actions gratuites au jour de leur acquisition définitive) des actions gratuites qui auront été échangées contre des Actions Nouvelles Gecina sans perte du régime de faveur qui leur est attaché comme mentionné à la Section 2.7.2.1.1.3. ci-dessus, sera imposable au titre de l'année de cession des titres Gecina reçus en échange dans le cadre de l'OPE Actions.

Ce gain d'acquisition sera soumis :

- s'agissant des actions gratuites attribuées à compter du 28 septembre 2012 sur autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Macron n° 2015-990 du 6 août 2015, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, à la CSG et la CRDS sur revenus d'activités et à la contribution salariale prévue à l'article L. 137-14 du Code de la sécurité sociale ;
- s'agissant des Actions attribuées du 1^{er} janvier 2005 au 27 septembre 2012, sauf option du bénéficiaire pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, le gain d'acquisition est soumis à l'impôt sur le revenu, au taux forfaitaire de 30 %. En outre, le gain d'acquisition sera également soumis aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution salariale prévue à l'article L. 137-14 du Code de la sécurité sociale (exigible lors de la cession d'actions qui ont été attribuées à compter du 16 octobre 2007).

Par ailleurs, le gain de cession éventuellement réalisé sur les cessions d'Actions Gecina reçues dans le cadre de l'OPE Actions et qui ont bénéficié du sursis d'imposition prévu à l'article 150 0-D du CGI sera déterminée par différence entre, d'une part, le prix de cession des Actions Gecina reçues en échange et, d'autre part, le premier cours coté des actions gratuites Eurosic au jour de leur attribution définitive. Cette plus-value sera soumise au régime fiscal de droit commun des plus-values réalisées

par les personnes physiques conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants du CGI tel que décrit ci-dessus à la Section 2.7.1.1.1. Pour la détermination de l'abattement pour durée de détention tel qu'indiqué à la Section 2.7.1.1.1. ci-dessus, le délai de détention sera décompté à compter du jour de l'acquisition définitive des actions gratuites remises à l'échange.

Les gains de cession ou d'acquisition mentionnés ci-dessus sont pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence sur lequel est, le cas échéant, assis la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les titulaires d'actions gratuites Eurosic qui ont reçus des actions Gecina en échange dans le cadre de l'OPE Actions ou qui détiennent ces actions Gecina dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe sont invités à consulter leur conseil fiscal habituel pour déterminer le régime fiscal et social qui leur est applicable.

2.7.2.2.1.4 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.

2.7.2.2.1.5 Droits de succession et de donation

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les actions Gecina reçues de personnes physiques qui sont résidentes fiscales en France par voie de succession ou de donation seront généralement soumises aux droits de succession ou de donation en France quel que soit l'État de résidence du donateur ou du défunt.

Sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, toute double imposition sera éliminée en imputant sur l'impôt français dû tout droit de succession ou de donation payé à l'étranger sur les actions Gecina (article 784 A du CGI).

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

2.7.2.2.2.1. Dividendes

Les dividendes distribués par la société Gecina aux actionnaires qui sont des personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés en France, sont soumis à l'impôt sur les sociétés en France dans les conditions suivantes.

Le montant brut des dividendes reçus et prélevés sur les bénéfices exonérés en application du régime des sociétés SIIC défini à l'article 208 C du CGI est compris dans le résultat imposable de ces actionnaires au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés de 33,1/3 %, majoré de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 *ter* ZC du CGI) calculée sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois. Ces dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés ne sont pas éligibles au régime des sociétés mère et filiales tel que prévu par les articles 145 et 216 du CGI.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 prévoit également une diminution progressive du taux de l'impôt sur les sociétés pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, dans un premier temps applicable à une fraction des bénéfices des PME pour le ramener à 28 % pour l'ensemble des entreprises pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. Entre 2017 et 2020, les conditions d'application de la réduction dépendent à la fois du niveau de chiffres d'affaires et du niveau de bénéfice imposable de la société.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur est applicable.

Nonobstant ce qui précède, conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales détenant au moins 5 % du capital social de la société Gecina, peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales, à raison seulement des dividendes perçus par la société mère et prélevés sur les bénéfices autres que ceux exonérés en application du régime des SIIC. En application de ce régime, les dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part pour frais et charges de 5 % du montant net de ces dividendes.

En cas de paiement de dividendes hors de France dans un ETNC, une retenue à la source au taux de 75 % est applicable. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et peut être mise à jour à tout moment et au moins une fois par an.

Les actionnaires de la société Gecina sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.7.2.2.2.1.1. Personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 10 % des droits à dividendes de la société Gecina

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

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

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

2.7.2.2.2.1.2. Organismes de placement collectif

En vertu de l'article 119 *bis*, 2, 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés de la société Gecina en application de l'article 208 C du CGI et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1 (organismes de placement collectif de valeurs mobilières), des paragraphes 1 (fonds d'investissement à vocation générale), 2 (fonds de capital investissement), 3 (organismes de placement collectif immobilier), 5 (sociétés d'investissements à

capital fixe) et 6 (fonds de fonds alternatifs) de la sous-section 2, de la sous-section 3 (fonds ouverts à des investisseurs professionnels), ou de la sous-section 4 (fonds d'épargne salariale) de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du Code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %.

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

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

2.7.2.2.2. Plus-values

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de la cession d'actions Gecina sont en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3 %, majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 *ter* ZC du CGI).

Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 a mis en place une diminution progressive du taux de l'impôt sur les sociétés pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, dans un premier temps applicable à une fraction des bénéfices des PME pour le ramener à 28 % pour l'ensemble des entreprises pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. Entre 2017 et 2020, les conditions d'application de la réduction dépendent à la fois du niveau de chiffres d'affaires et du niveau de bénéfice imposable de la société.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur est applicable.

Nonobstant ce qui précède, la société Gecina étant une société à prépondérance immobilière cotée au sens des dispositions de l'article 219 I-a *sexies 0 bis* du CGI, la plus-value nette de cession d'actions Gecina pourra être imposée au taux réduit de 19 % en application des dispositions de l'article 219 I-a du CGI si elle porte sur des actions détenus depuis au moins deux (2) ans ayant la nature de titres de participation au sens de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI. Ce taux sera majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 *ter* ZC du CGI).

Constituent notamment des titres de participation pour l'application de l'article 219-I a *quinquies* du CGI, les actions revêtant ce caractère au plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, les actions acquises par l'initiateur d'une offre publique d'achat ou d'échange, de même que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visés aux articles 145 et 216 du CGI à condition de détenir au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice si ces actions sont inscrites en comptabilité au compte de titres de participation ou à un sous-compte spécial correspondant à leur qualification comptable, étant précisé que la condition de détention de 5 % des droits de vote s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

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.

Les actionnaires de Gecina sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.7.2.2.3 Personnes non-résidentes fiscales de France

2.7.2.2.3.1. Dividendes

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

Les dividendes distribués par la société Gecina font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France. Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % lorsque les dividendes sont éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 3.2° de l'article 158 du CGI (ce qui ne sera pas le cas si les dividendes sont prélevés sur les bénéfices exonérés de la société Gecina) et que le bénéficiaire est une personne physique dont le domicile fiscal est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé conformément au régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du CGI (lequel vise les organismes génériquement désignés comme « *organismes sans but lucratif* »), tel qu'interprété par la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n° 580 et suivants) et par la jurisprudence applicable et à (iii) 30 % dans les autres cas.

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

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment (i) de l'article 119 *ter* du CGI applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales bénéficiaires effectifs de dividendes prélevés sur les résultats taxables de la société Gecina ayant leur siège de direction effective dans un Etat de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales et détenant au moins 10 % du capital de la société française distributrice pendant deux (2) ans et remplissant toutes les autres conditions visées par cet article et telles qu'interprétées par la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20160607), étant toutefois précisé que ce taux de détention est ramené à 5 % du capital de la société française distributrice lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes détient une participation satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source et que les taux de détention s'apprécient en tenant compte des détentions en pleine propriété ou en nue-propriété, (ii) de l'article 119 *quinquies* du CGI applicable aux actionnaires personnes morales situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales faisant l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du

Code de commerce (ou à défaut de l'existence d'une telle procédure, est dans un état de cessation des paiements et dans une situation où son redressement est manifestement impossible) et remplissant les autres conditions énoncées à l'article 119 *quinquies* du CGI telles qu'interprétées par la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-80-20160406) ou (iii) des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus prélevés sur les résultats taxables de la société Gecina et distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger qui (i) sont situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales remplissant les conditions visées à l'article 119 *bis* 2 du CGI, (ii) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs et (iii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions visées à l'article 119 *bis* 2 du CGI et dans le *Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts*, BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20170607. En cas de distribution prélevée sur les résultats exonérés de la société Gecina, les dividendes versés aux organismes de placement collectif étrangers remplissant les conditions susvisées sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %.

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

Par ailleurs, l'article 208 C II *ter* du CGI prévoit un prélèvement de 20 % sur certaines distributions effectuées par les SIIC, comme indiqué à la Section 2.7.2.2.1.1 ci-dessus.

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

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

2.7.2.2.3.2. Plus-values

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables :

- (i) en principe, (x) les personnes physiques, qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, sont assujetties à l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale, et (y) les personnes morales, dont le siège social est situé hors de France (qui ne détiennent pas leurs actions de la société Gecina par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France), sont assujetties à l'impôt sur les sociétés en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale ;
- (ii) en vertu de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, les plus-values de cession des actions de sociétés SIIC (telles que les actions de la société Gecina) dont les actifs sont constitués principalement au jour de la cession, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés en France ou de droits assimilés, constituent un revenu de

source française, indépendamment du pourcentage de détention des actions dans la société SIIC par l'actionnaire ;

- (iii) lorsqu'un actionnaire détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital d'une société SIIC (telle que la société Gecina), en application des dispositions de l'article 244 *bis* A du CGI, un prélèvement spécifique s'applique sur la plus-value réalisée lors de la cession de ces actions. Le taux de ce prélèvement est fixé à 33,1/3%. Un taux réduit de 19 % peut s'appliquer en cas de plus-values réalisées par (x) un actionnaire personne physique (et à d'autres investisseurs tels que définis à l'article 244 *bis* A III *bis* du CGI) et (y) lorsque le cédant est une personne morale résidente d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui bénéficieraient de ce taux réduit si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France. Pour les actionnaires personnes physiques, le paiement de ce prélèvement est libératoire d'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont également applicables sur la plus-value réalisée au taux de 15,5 %. Pour les actionnaires personnes morales qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés, ce prélèvement est imputable contre l'impôt sur les sociétés, et sous réserve de certaines conditions, l'excédent est restitué (sur réclamation) aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (sauf s'il s'agit d'Etats ou territoires non coopératifs).

Les plus-values imposables dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A du CGI réalisées par les contribuables non domiciliés en France imposables à l'impôt sur le revenu, 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 le montant de la plus-value excède 50.000 euros. Cette taxe se cumule avec le prélèvement dû en application de l'article 244 *bis* A du CGI ainsi qu'avec les prélèvements sociaux au taux de 15,5% visés au paragraphe précédent.

Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 *bis* A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société SIIC et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Par ailleurs, la cession des actions Gecina aura pour effet de mettre fin au sursis de paiement dont auraient pu bénéficier les personnes physiques soumises au dispositif d'« *exit tax* » prévu par les dispositions de l'article 167 *bis* du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

Les développements ci-dessus ne décrivent pas la situation des fonds d'investissement, des « *partnerships* » ou la situation des actionnaires qui seraient domiciliés ou établis dans un ETNC.

Il est recommandé aux titulaires d'actions Gecina qui ne sont pas résidents fiscaux en France de s'informer du régime fiscal applicable à leur situation, tant en France que dans leur Etat de résidence.

2.7.2.2.3.3. Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du CGI ne sont pas imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune en France au titre de leurs placements financiers, au sens de l'article 885 L du

CGI, à l'exclusion des titres de participation leur permettant d'exercer une influence sur la société. L'administration fiscale présume l'existence d'une participation lorsque qu'une personne physique détient plus de 10% du capital social d'une société lui permettant d'exercer une influence sur cette dernière (BOI-PAT-ISF-30-40-50-20130610) et que les titres ont été soit souscrits à l'émission, soit conservés pendant un délai de deux ans au moins.

Les personnes physiques concernées n'ayant pas leur domicile fiscal en France sont invitées à consulter leur conseil fiscal habituel pour déterminer le traitement fiscal qui leur est applicable.

2.7.2.2.3.4. Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, en application de l'article 750 *ter* 2° du CGI, les titres de sociétés françaises reçus par des personnes physiques non résidentes fiscales de France par voie de succession ou de donation seront soumis aux droits de succession ou de donation en France.

Les personnes physiques concernées n'ayant pas leur domicile fiscal en France sont invitées à consulter leur conseil fiscal habituel pour déterminer le traitement fiscal qui leur est applicable.

2.7.2.2.4 Autres situations

Il est recommandé aux titulaires d'actions Gecina soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus de s'informer auprès de leur conseil fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur situation.

2.7.2.2.5 Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières

En application de l'article 235 *ter* ZD du CGI, la TTF Française s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital et de titres de capital assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros le 1^{er} décembre précédant l'année d'imposition.

Une liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF Française est publiée chaque année. La société Gecina fait partie de cette liste pour l'année 2017. Par conséquent, les opérations réalisées sur les actions Gecina en 2017 seront soumises à la TTF Française au taux de 0,3 % du prix d'acquisition des titres de capital de la société Gecina (sous réserve de certaines exceptions). L'applicabilité de la TTF Française aux cessions d'actions qui seront réalisées lors d'années ultérieures dépendra de la capitalisation boursière de Gecina au 1^{er} décembre de l'année précédant l'année d'imposition.

Lorsque la TTF Française n'est pas due, des droits d'enregistrement au taux de 0,1 % de l'article 726 du CGI s'appliquent, sous certaines conditions, aux cessions d'actions de sociétés cotées lorsque celles-ci sont constatées par un acte (quel que soit le lieu de signature de l'acte), sous réserve de certaines exceptions.

Gecina n'est pas tenue de prendre en charge le coût de la TTF Française ou des droits d'enregistrement éventuellement applicables.

Il est conseillé aux détenteurs potentiels des actions Gecina de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles des de la TTF Française ou des droits d'enregistrement.

2.7.3 Régime fiscal de l'OPA OSRA

2.7.3.1 *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*

En application des dispositions des articles 150-0 A et suivants et 200 A du CGI, les gains nets de cessions d'obligations réalisés par des personnes physiques sont, sauf exception, pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les OSRA n'entrent pas dans le champ d'application de l'abattement pour durée de détention de l'article 150-0 D du CGI.

Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des obligations dans le cadre de l'OPA OSRA sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

Les gains nets des cessions d'obligations sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 % répartis comme suit :

- la CSG au taux de 8,2 % ;
- la CRDS au taux de 0,5 % ;
- le prélèvement social au taux de 4,5 % ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 % et le prélèvement de solidarité au taux de 2 %.

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

Les plus-values nettes sont également comprises dans le revenu fiscal de référence du contribuable, susceptible d'être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % ou 4 %.

2.7.3.2 *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 des OSRA 2015 et des OSRA 2016 seront en principe comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 % et éventuellement majoré de la contribution sociale de 3,3 %.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 prévoit également une diminution progressive du taux de l'impôt sur les sociétés pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, dans un premier temps applicable à une fraction des bénéfices des PME pour le ramener à 28 % pour l'ensemble des entreprises pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. Entre 2017 et 2020, les conditions d'application de la réduction dépendent à la fois du niveau de chiffres d'affaires et du niveau de bénéfice imposable de la société.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur est applicable.

2.7.3.3 *Personnes non-résidentes fiscales en France*

Les plus-values réalisées lors du transfert des OSRA Eurosic dans le cadre de l'OPA OSRA par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et qui ne détiennent pas leurs OSRA Eurosic par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France, ne sont soumises à aucune imposition en France (article 244 bis C du CGI).

Il est recommandé aux titulaires d'OSRA Eurosic qui participent à l'OPA OSRA qui ne sont pas résidents fiscaux en France de s'informer du régime fiscal applicable à leur situation dans leur Etat de résidence ainsi que des conditions et modalités d'application des conventions fiscales éventuellement applicables.

2.7.3.4 *Autres situations*

Les titulaires d'OSRA Eurosic soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPA 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 conseiller fiscal habituel.

2.7.3.5 *Taxe sur les transactions financières et droits d'enregistrement*

La cession des OSRA Eurosic 2015 et 2016 dans le cadre de l'OPA OSRA sera exonérée de TTF Française et ne sera pas non plus soumise à droits d'enregistrement.

2.7.4 Régime fiscal de l'OPE OSRA

2.7.4.1 *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*

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 B du CGI, les plus-values ou les moins-values d'échange des OSRA 2015 et OSRA 2016 Eurosic contre des actions Gecina dans le cadre de l'OPE OSRA relèvent d'un régime de sursis d'imposition et ne sont pas prises en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange, l'échange sans soulte de titres résultant d'une offre publique réalisée conformément à la réglementation en vigueur présentant le caractère d'opération intercalaire.

L'application des dispositions de l'article 150-0 B du CGI revêt un caractère impératif.

Il en résulte notamment que :

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

Le sursis d'imposition expirera, notamment, lors de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des actions Gecina reçues en échange des OSRA 2015 et OSRA 2016 Eurosic ou, sous certaines conditions prévues à l'article 167 bis du CGI, en cas de changement de résidence fiscale. Le gain net réalisé lors de la réalisation de l'un des événements mentionnés ci-dessus, et qui met fin au sursis d'imposition, sera calculé par rapport au prix de revient fiscal des OSRA Eurosic remises à l'échange et selon les modalités d'imposition applicables au jour dudit événement.

Les titulaires d'OSRA Eurosic qui participent à l'OPE OSRA sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel sur les modalités d'application de l'abattement pour durée de détention applicable le cas échéant à la plus-value imposable.

Lorsque le porteur bénéficie d'un versement en numéraire au titre de l'indemnisation de rompus, l'opération d'échange constitue, à hauteur des actions correspondant aux droits ainsi cédés, une opération de vente immédiatement imposable dans les conditions de droit commun décrites à la Section 2.7.1.1.1 ci-dessus (doctrine administrative publiée au BOFiP BOI-RPPM-PVBMI-30-10-20, n° 310, à jour du 4 mars 2016).

Les actionnaires de la société Eurosic qui participent à l'OPE OSRA et ayant acquis les OSRA à l'occasion de l'offre publique alternative mixte et d'achat visant les OSRA de la société Foncière de Paris sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

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

Les opérations d'échanges d'obligations en actions dans le cadre d'une offre publique d'échange ne sont pas éligibles au régime de sursis d'imposition de l'article 38-7 du CGI.

Par conséquent, les plus-values réalisées et les moins-values subies à l'occasion de l'échange d'OSRA Eurosic contre des actions Gecina dans le cadre de l'OPE OSRA 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% (article 235 *ter* ZC du CGI).

Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 a mis en place une diminution progressive du taux de l'impôt sur les sociétés pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, dans un premier temps applicable à une fraction des bénéfices des PME pour le ramener à 28 % pour l'ensemble des entreprises pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. Entre 2017 et 2020, les conditions d'application de la réduction dépendent à la fois du niveau de chiffres d'affaires et du niveau de bénéfice imposable de la société.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur est applicable.

2.7.4.3 Personnes non-résidentes fiscales en France

Les plus-values réalisées lors du transfert des OSRA Eurosic dans le cadre de l'OPE OSRA par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et qui ne détiennent pas leurs OSRA Eurosic par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France, ne sont soumises à aucune imposition en France (article 244 *bis* C du CGI).

Il est recommandé aux titulaires d'OSRA Eurosic qui participent à l'OPE OSRA qui ne sont pas résidents fiscaux en France de s'informer du régime fiscal applicable à leur situation dans leur Etat de résidence ainsi que des conditions et modalités d'application des conventions fiscales éventuellement applicables.

2.7.4.4 Autres situations

Les titulaires d'OSRA Eurosic soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'OPE 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 conseiller fiscal habituel.

2.7.4.5 Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières

La remise d'actions nouvelles Gecina en échange de l'apport des OSRA Eurosic à l'OPE OSRA ne sera pas soumise à la TTF Française ou aux droits d'enregistrement.

3. **ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX ET DE LA PARITE DE L'OFFRE**

3.1 **Eléments d'appréciation des termes de l'Offre sur les Actions**

Les éléments d'appréciation présentés prennent comme hypothèse que les Actions seront apportées coupon 2016 détaché (dividende de 2,3 euros au titre de l'exercice 2016, tel que décidé par l'assemblée générale annuelle des actionnaires d'Eurosic le 23 mai 2017, dont la mise en paiement est intervenue le 30 mai 2017) et dans le cas de l'OPE Actions, que les actions Gecina seront émises coupon 2016 détaché (dividende de 5,2 euros au titre de l'exercice 2016 mis en paiement les 8 mars et 7 juillet 2017).

3.1.1 Informations préliminaires

3.1.1.1 *Termes de l'Offre*

Prix de l'OPA Actions :

Les actionnaires d'Eurosic recevront 51,0 euros en contrepartie de chaque Action détenue (coupon 2017 attaché).

Parité de l'OPE Actions :

Les actionnaires d'Eurosic recevront 23 actions nouvelles Gecina (coupon 2017 attaché) en contrepartie de 64 Actions (coupon 2017 attaché). Cette parité correspond à la fraction la plus proche de la parité de 7 actions nouvelles Gecina (coupon 2017 attaché) en contrepartie de 20 Actions (coupon 2017 attaché) proposée au moment de l'annonce de l'Offre, affectée du coefficient d'ajustement de l'augmentation de capital avec DPS, basé sur un TERP (prix théorique ex-droits) de 136,01 euros et un cours de bourse de 139,65 euros au 17 juillet 2017, veille de l'annonce de l'augmentation de capital intervenue le 18 juillet 2017.

3.1.1.2 *Nombre d'actions retenu*

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

- 47 374 441 Actions correspondant au nombre d'actions en circulation composant le capital d'Eurosic au 30 juin 2017 hors actions d'auto-contrôle et comprenant les Actions Gratuites Non Acquises. Cependant, l'ANR triple net EPRA par Action est calculé sur la base d'un nombre d'actions dilué incluant l'effet dilutif des OSRA 2015 (8 461 538 actions) et des OSRA 2016 (9 034 608 actions), soit un nombre de 64 870 587 actions diluées.
- 70 618 158 actions Gecina correspondant aux 61 556 067 actions sur une base diluée au 30 juin 2017 (63 434 640 actions composant le capital de Gecina au 30 juin 2017 diminué des actions d'auto-contrôle et augmenté de 319 055 actions correspondant à l'effet des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission seront remplies ainsi que de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés par l'attribution d'options sur actions et d'actions de performance) et aux 9 062 091 actions émises lors de l'augmentation de capital réalisée le 9 août 2017.

3.1.1.3 Sources d'information

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

- les documents de référence au 31 décembre 2016 et les rapports financiers semestriels au 30 juin 2017 de la Société et des autres sociétés mentionnées ;
- 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 des sociétés et Bloomberg.

3.1.2 Méthodologie

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

Les éléments d'appréciation ci-après ont été établis sur la base d'informations transmises par l'Initiateur, d'informations publiques disponibles sur la Société ainsi que sur son secteur d'activité et ses concurrents. Il n'entrait pas dans la mission des banques présentatrices 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.

3.1.3 Eléments d'appréciation du prix de l'OPA Actions

3.1.3.1 Méthodes

3.1.3.1.1 Méthodes retenues pour l'appréciation du prix de l'OPA Actions

- 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 d'ANR triple net EPRA de transactions comparables ;
- approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables, avec :
 - à titre principal : multiple du dernier ANR triple net EPRA publié
 - à titre indicatif : multiple du RNR EPRA 2016 et multiple du dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016.

3.1.3.1.2 Méthodes écartées pour l'appréciation du prix de l'OPA Actions

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : l'actif net comptable consolidé d'Eurosic 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 lui en est offerte par la norme IAS 40. Par conséquent, l'approche par comparaison des actifs nets comptables n'a 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 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 d'Eurosic n'apparaît pas pertinente car elle dépend 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 ;
- Objectif de cours des analystes financiers : en l'absence d'analystes couvrant Eurosic, cette méthode n'a pas été retenue.

3.1.3.2 Méthodes retenues à titre principal

3.1.3.2.1 Transactions récentes sur le capital

Contrats de cession avec les 6 principaux actionnaires d'Eurosic

Gecina a conclu, le 20 juin 2017, avec les 6 principaux actionnaires d'Eurosic (Batipart, Covéa, Predica, ACM, Latricogne et Debiopharm) représentant environ 94,8% du capital d'Eurosic sur une base diluée, des contrats de cession de titres Eurosic, lui permettant d'acquérir un nombre total de 38 122 108 Actions (représentant 77,2% du capital d'Eurosic) à un prix de 51,0 euros par Action (coupon 2017 attaché).

Suite à l'obtention de l'autorisation du projet de rapprochement par l'Autorité de la concurrence et suite à la confirmation par l'Expert Indépendant du caractère équitable des termes des Cessions des Actifs de Diversification par Eurosic à Batipart, de l'absence de rupture de l'égalité de traitement des actionnaires d'Eurosic du fait des Cessions des Actifs de Diversification, ainsi que du caractère équitable des termes de l'Offre, les contrats de cession sont effectifs depuis fin août 2017.

Le prix de l'OPA Actions est identique à celui de cette transaction de référence.

3.1.3.2.2 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.

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

Les hypothèses de marché sont définies et retenues par les experts eux-mêmes. Les méthodes utilisées pour la valorisation reposent sur deux approches principales dont (i) la méthode par capitalisation des revenus et (ii) la méthode par actualisation des cash-flows (« DCF »). La valeur finalement retenue reste à la main des experts qui recourent avec le taux de rendement initial, les valeurs au m² et les valeurs constatées sur des transactions de marché.

ANR triple net EPRA Eurosic	Au 30 juin 2017
Capitaux propres consolidés	3 063,4 m€
Créance sur titulaires d'OSRA	18,2 m€
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	8,7 m€
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût historique	14,4 m€
Ajustement droits de mutation et frais	57,8 m€
ANR EPRA	3 162,6m€
ANR EPRA / action dilué	48,75 €
Mise en juste valeur des instruments financiers	(8,7) m€
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	0,6 m€
ANR triple net EPRA	3 154,5 m€
ANR triple net EPRA / action dilué	48,63 €
Coupons sur OSRA 2016 à verser le 26 septembre 2017*	(16,9) m€
Quote part d'ANR - Cessions des Actifs de Diversification	(462) m€
Prix des Cessions des Actifs de Diversification**	463 m€
ANR triple net EPRA ajusté	3 138,6 m€
ANR triple net EPRA ajusté/ action dilué	48,38 €
<i>Nombre d'actions diluées (incluant l'effet dilutif des OSRA)</i>	<i>64 870 587</i>
Prime induite par le prix de l'OPA Actions	+5,4%

Source : Société.

*Coupon d'OSRA 2016 de 16,2M€ payé prorata temporis le 29 août 2017 aux 6 principaux titulaires d'OSRA, et 0,6M€ payé au reste des titulaires d'OSRA le 26 septembre 2017

**Prix net vendeur de 463 million d'euros

Eurosic publie semestriellement un ANR EPRA et un ANR triple net EPRA, qui comprend les ajustements à la mise à la juste valeur des actifs comptabilisés au coût historique et de la dette mais exclut les actions hors autocontrôle. L'ANR EPRA ressortait à 3 162,6 millions d'euros et l'ANR triple net EPRA ressortait à 3 154,5 millions d'euros au 30 juin 2017. L'ANR triple net EPRA ajusté de l'impact de coupon d'OSRA 2016 et des Cessions des Actifs de Diversification ressort à 3 138,6 millions d'euros.

3.1.3.2.3 Cours de bourse historiques

L'Action est cotée au Second Marché de la Bourse de Paris, intégré désormais sur le marché Euronext Paris (compartiment B), sous le code ISIN FR0000038200.

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

Au 20 juin 2017	1 an	9 mois	6 mois	3 mois	2 mois	1 mois
Volume moyen quotidien ('000 actions)	1,1	1,4	1,2	1,3	1,1	0,9
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,04%	0,05%	0,04%	0,05%	0,04%	0,03%
Volumes cumulés ('000 actions)	293	262	146	85	48	20
Rotation totale du flottant (%)	9,9%	8,8%	4,9%	2,9%	1,6%	0,7%
Rotation totale du capital (%)	0,6%	0,5%	0,3%	0,2%	0,1%	0,0%

Source: Bloomberg, Société. Sur la base de 49 405 329 actions ordinaires composant le capital d'Eurosic à la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information et d'un flottant de 2 975 115 actions.

Le flottant d'Eurosic représentait 6,0 % des Actions au 30 juin 2017³⁵. Le total des titres échangés dans les douze mois précédant le 20 juin 2017 fait ressortir un taux de rotation du flottant de 9,9 %. La moyenne sur un an des volumes échangés quotidiennement au 20 juin 2017 ressort à environ 1 141 Actions, soit environ 44 165 euros. Sur le mois précédant le 20 juin 2017, ce chiffre s'élève à environ 916 Actions, soit environ 39 257 euros. Le volume moyen de titres échangés depuis un an fait apparaître un taux de rotation de l'ensemble du capital de 0,6 %.

Pour comparer le cours de bourse de l'Action avec le prix de l'OPA Actions de 51,0 euros par Action, la date de référence du 20 juin 2017 a été retenue, soit la dernière journée de cotation du titre Eurosic précédant l'annonce de l'Offre.

Au 20 juin 2017	Cours de bourse de l'Action (€ par action)*	Cours de bourse de l'Action coupon 2016 détaché (€ par actions)*	Prime / (décote) par rapport à l'OPA Actions (en %)**
Dernier cours de clôture	41,0	41,0	+24,5%
Moyenne pondérée 1 mois	42,9	42,5	+20,1%
Moyenne pondérée 2 mois	42,2	40,8	+25,0%
Moyenne pondérée 3 mois	40,2	38,5	+32,4%
Moyenne pondérée 6 mois	38,5	36,8	+38,7%
Moyenne pondérée 9 mois	38,4	36,5	+39,6%
Moyenne pondérée 12 mois	38,7	36,9	+38,4%
Plus haut 12 mois	45,2	44,4	+14,8%
Plus bas 12 mois	33,4	31,7	+60,9%

Source : Bloomberg. Plus haut et plus bas des 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 2016 détaché.

³⁵ Le flottant d'Eurosic n'inclut pas les actions ordinaires détenues par Batipart, Covéa, Predica, ACM, Latricogne, Debiopharm et l'autodétention

Le prix de l'OPA Actions fait ressortir des primes de 20,1 %, 32,4 % et 38,7 % par rapport à la moyenne des cours coupon 2016 détaché pondérés par les volumes de transactions sur respectivement un, trois et six mois précédant le 20 juin 2017.

3.1.3.2.4 Multiples de transactions comparables

Cette méthode consiste à appliquer la moyenne des multiples d'ANR triple net EPRA observés lors des offres publiques intervenues ces dernières années 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.

Les transactions retenues sont les suivantes :

- offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions et offre publique alternative mixte et d'achat visant les OSRA de Foncière de Paris déposée le 11 mars 2016 par Eurosic ; à la date de la transaction, Foncière de Paris détenait un patrimoine de 2,6 milliards d'euros (hors activités de crédit-bail), majoritairement composé de bureaux, situé principalement à Paris, Boulogne et Levallois ;
- 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 qui détenait au moment de la transaction un patrimoine de 961 millions d'euros constitué d'actifs immobiliers de bureaux situés en région parisienne ;
- 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 30 juin 2017, Société de la Tour Eiffel exploite un portefeuille de 1,1 milliard d'euros à dominante de bureaux principalement à Paris et en Ile-de-France ;

Les transactions suivantes n'ont été retenues qu'à titre indicatif :

- projet d'offre publique d'achat simplifiée d'Icade sur ANF Immobilier annoncé le 24 juillet 2017 ; ANF Immobilier est une société foncière ayant adopté le régime SIIC, détenant un patrimoine constitué d'actifs immobiliers tertiaires situés dans quatre métropoles régionales (Bordeaux, Lyon, Toulouse, Marseille) et valorisé à 457 millions d'euros (*pro forma* de la cession à Primonial pour 400 millions d'euros de 142 immeubles de logements et de commerces situés à Marseille ainsi que d'un immeuble de commerces à Lyon). Ce projet d'offre n'a été retenu qu'à titre indicatif car celle-ci est toujours en cours, la note d'information n'ayant toujours pas été déposée auprès de l'AMF ;
- offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions et offre publique alternative d'achat et mixte visant les OSRA de Foncière de Paris initiée par Gecina, déposée le 19 mai 2016. Cette transaction n'a également été retenue qu'à titre indicatif, les actionnaires de Foncière de Paris ayant retenu l'offre concurrente d'Eurosic mentionnée plus haut ;
- les offres Foncière des Régions / Foncière des Murs et Patrimoine et Commerce / Foncière Sépric indiquées ci-dessous n'ont été retenues qu'à titre indicatif également en raison de leur taille significativement inférieure ou de la faible comparabilité des portefeuilles des sociétés cibles avec celui d'Eurosic :
 - 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 détenait au 31 décembre 2014 un patrimoine d'une valeur de 3,2 milliards d'euros, réparti 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)	ANR triple net EPRA ajusté du dividende (€ par action)	Prix d'OPA actions / ANR triple net EPRA ajusté
11-mars-16	Foncière de Paris	Eurosic	OPA/OPE	136,0 €	125,7 €	+8,2%
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%
29-jan.-14	Tour Eiffel	SMABTP	OPA	58,0 €	58,1 €	(0,2%)
Moyenne						2,3%
Opérations écartées, présentées à titre indicatif						
24-juil.-17*	ANF Immobilier	Icade	OPA	22,2 €	21,0 €	+5,7%
19-mai-16	Foncière de Paris	Gecina	OPA/ OPE	150,0 €	125,7 €	+19,3%
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%)

*Date d'annonce

Source : Sociétés

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

Prime / (décote) sur ANR triple net EPRA	
Moyenne des multiples de transactions	2,3%
ANR triple net EPRA Eurosic ajusté au 30 juin 2017	48,4 €/action
Valorisation induite d'Eurosic coupon 2016 détaché	49,5 €/action
Prime induite par le prix de l'OPA Actions	+3,1%

3.1.3.2.5 Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer à une sélection d'agréats financiers d'Eurosic 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, Icade, Société Foncière Lyonnaise, Terreis, Société de la Tour Eiffel, et CeGeREAL ainsi que pour référence, Eurosic et Gecina.

- Foncière des Régions est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 12,6 milliards d'euros au 30 juin 2017 dont 59 % sur le segment des bureaux. Les actifs de bureaux de Foncière des Régions sont principalement situés à Paris et en région parisienne (58%). La capitalisation boursière de Foncière des Régions s'élevait à 6,5 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 24 août 2017.
- Icade est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 10 milliards d'euros au 30 juin 2017 dont 77 % sur le segment des bureaux et des parcs d'activités à 99 % à Paris et en région Parisienne. La capitalisation boursière d'Icade s'élevait à 5,5 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 24 août 2017.
- Société Foncière Lyonnaise est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 6,0 milliards d'euros au 30 juin 2017 dont 99 % sur le segment des bureaux et 100 % à Paris ou en région Parisienne. La capitalisation boursière de Société Foncière Lyonnaise s'élevait à 2,6 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 24 août 2017.
- Terreis est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 2,0 milliard d'euros au 30 juin 2017 dont 98 % à Paris et en région parisienne. La capitalisation boursière de Terreis s'élevait à 1,1 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 24 août 2017.
- Société de la Tour Eiffel est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 1,1 milliard d'euros au 30 juin 2017 dont 96 % sur le segment des bureaux et 87 % à Paris et en région parisienne. La capitalisation boursière de Société de la Tour Eiffel s'élevait à 0,7 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 24 août 2017.
- La société CeGeREAL, société foncière française disposant d'un patrimoine de 1,1 milliard d'euros au 30 juin 2017 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 24 août 2017.

Les multiples d'ANR triple net EPRA et du résultat récurrent net EPRA par Action ont été établis respectivement sur la base des résultats au 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016.

Les indicateurs de performance d'Eurosic, notamment le RNR EPRA 2016 par Action et le dividende ordinaire par Action versé au titre de l'exercice 2016, ont été ajustés des Cessions des Actifs de Diversification :

- Le RNR EPRA 2016 par action de 2,5 euros a été retraité de la contribution des Actifs de Diversification (environ 35M€ en terme d'excédent brut d'exploitation en 2016) et en prenant en compte un impact au niveau des frais financiers dû à la déconsolidation d'environ 695M€ de dette (incluant 463M€ de prix de cession) à un coût d'endettement moyen de 2%, rapporté au nombre d'actions diluées d'Eurosic de 64 793 183 fin 2016 ;
- Le dividende ordinaire 2016 par Action est également retraité de la contribution de ces actifs au *pro rata* de la contribution de ces derniers au RNR 2016.

		Approche principale		Approche indicative			
Sociétés	Cours de bourse au 24 août 2017 (€)	ANR triple net EPRA par action au 30 juin 2017 (€)	Cours de bourse/ ANR triple net EPRA	RNR EPRA 2016 par action (€)	RNR EPRA 2016/ Cours de bourse	Dividende ordinaire par action au titre de l'exercice 2016 (€)	Dividende 2016/ Cours de bourse
Eurosic (pour référence)	41,0*	48,4	(15,4)%	2,2	5,3%	2,0	4,9%
Gecina (pour référence)**	129,3	145,5	(11,1)%	5,2	4,0%	5,1	3,9%
Foncière des Régions	82,2	80,5	2,1%	4,9	5,9%	4,4	5,4%
Icade	74,1	78,6	(5,7)%	4,0	5,4%	4,0	5,4%
SFL	55,6	73,5	(24,4)%	2,2	3,9%	2,1	3,8%
Terreis	43,5	49,7	(12,5)%	1,2	2,7%	0,8	1,8%
Société de la Tour Eiffel	53,7	57,3	(6,3)%	2,9	5,4%	3,0	5,6%
CeGeREAL	37,8	41,4	(8,6)%	2,1	5,5%	2,1	5,5%
Moyenne			(9,2)%	2,9	4,8%	2,7	4,6%

*Cours de bourse au 20 juin 2017

**L'ANR triple net EPRA par action est ajusté de la distribution en numéraire de 2,6 euros par action intervenue le 7 juillet 2017 et de l'impact de l'augmentation de capital avec DPS. Le RNR EPRA 2016 par action et le dividende ordinaire par action au titre de l'exercice 2016 sont ajustés de l'impact de l'augmentation de capital avec DPS

Source : Sociétés.

Approche principale

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

Multiple du dernier ANR triple net EPRA publié	
Moyenne des multiples boursiers	(9,2)%
ANR triple net EPRA Eurosic ajusté au 30 juin 2017	48,4 €/action
Valorisation induite d'Eurosic coupon 2016 détaché	43,9 €/action
Prime induite par le prix de l'OPA Actions	+16,1%

Approche indicative

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiple de RNR EPRA 2016 :

Multiple du RNR EPRA 2016	
Moyenne des multiples boursiers	4,8%
RNR EPRA 2016	2,2 €/action*
Valorisation induite d'Eurosic coupon 2016 détaché	45,2 €/action
Prime induite par le prix de l'OPA Actions	+12,8%

*Pour le détail des ajustements appliqués au RNR EPRA 2016 par Action, se référer au dernier paragraphe de la Section 3.1.3.2.5

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiple du dividende au titre de l'exercice 2016 sur la base du dividende ordinaire :

Multiple du dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016	
Moyenne des multiples boursiers	4,6%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016	2,0 €/action*
Valorisation induite d'Eurosic coupon 2016 détaché	43,7 €/action
Prime induite par le prix de l'OPA Actions	+16,8%

**Pour le détail des ajustements appliqués au Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016 par Action, se référer au dernier paragraphe de la Section 3.1.3.2.5*

3.1.3.3 Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'OPA Actions

Méthodes de référence	Valorisation induite par Action coupon 2016 détaché (€)	Prime / (décote) induite par le prix de l'OPA Actions
Prix de l'OPA Actions	51,0	
Méthodes retenues à titre principal		
Transaction récente sur le capital	51,0	+0,0%
Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30 juin 2017	48,4	+5,4%
Cours de bourse ajusté		
Derniers cours au 20 juin 2017	41,0	+24,5%
Moyenne pondérée 1 mois	42,5	+20,1%
Moyenne pondérée 2 mois	40,8	+25,0%
Moyenne pondérée 3 mois	38,5	+32,4%
Moyenne pondérée 6 mois	36,8	+38,7%
Moyenne pondérée 9 mois	36,5	+39,6%
Moyenne pondérée 1 an	36,9	+38,4%
Plus haut 12 mois	44,4	+14,8%
Plus bas 12 mois	31,7	+60,9%
Multiples de transactions comparables	49,5	+3,1%
Multiples de sociétés comparables		
ANR triple net EPRA au 30 juin 2017	43,9	+16,1%
Méthodes retenues à titre indicatif		
Multiples de sociétés comparables		
RNR EPRA 2016*	45,2	+12,8%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016*	43,7	+16,8%

**Pour le détail des ajustements appliqués au RNR EPRA 2016 et au dividende 2016 par Action d'Eurosic, se référer au dernier paragraphe de la Section 3.1.3.2 (5)*

3.1.4 Éléments d'appréciation de la parité de l'OPE Actions

3.1.4.1 *Méthodes*

3.1.4.1.1 Méthodes retenues pour l'appréciation de la parité de l'OPE Actions

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

- transactions récentes sur le capital ;
- approche par référence aux actifs nets réévalués triple net EPRA ;
- approche par référence aux cours de bourse historiques ;
- approche par référence aux multiples d'ANR triple net EPRA de transactions comparables ;
- approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables, avec :
 - à titre principal : multiple du dernier ANR triple net EPRA publié ;
 - à titre indicatif : multiple du RNR EPRA 2016 et multiple du dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016 ;
- et, à titre indicatif également, objectifs de cours des analystes financiers pour Gecina.

3.1.4.1.2 Méthodes écartées pour l'appréciation de la parité de l'OPE Actions

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : L'actif net comptable consolidé de Gecina et d'Eurosic est proche de l'actif net réévalué dans la mesure où les deux sociétés ont opté pour la comptabilisation de leurs immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité leur en est offerte par la norme IAS 40. Par conséquent, l'approche par comparaison des actifs nets comptables n'a 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 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 d'Eurosic n'apparaît pas pertinente car elle dépend de leur politique de distribution. 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.

3.1.4.2 *Méthodes retenues à titre principal*

3.1.4.2.1 Transactions récentes

Dans le cadre des accords fermes signés avec les 6 principaux actionnaires d'Eurosic (Batipart, Predica, Covéa, ACM, Latricogne et Debiopharm), ces derniers échangeraient le reste de leurs titres non cédés dans le cadre des contrats de cession décrits à la Section 3.1.3.2.1, soit 6 138 778 Actions, sur la base de 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) contre 64 Actions (coupon 2017 attaché), parité prenant en compte les ajustements liés à l'augmentation de capital avec DPS.

La parité d'échange de l'OPE, fixée à 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) contre 64 actions Eurosic (coupon 2017 attaché), est la même que celle de la transaction susmentionnée.

3.1.4.2.2 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 Eurosic, 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. 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.

ANR triple net EPRA Gecina	
Capitaux propres consolidés	9 030,7 m€
Créances des actionnaires	159,2 m€
Effet de l'exercice de stock options	15,6 m€
Mise en juste valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	109,1 m€
Optimisation des droits de mutation	66,8 m€
Juste valeur des instruments financiers	20,1 m€
ANR EPRA au 30 juin 2017	9 401,5m€
ANR EPRA / action dilué au 30 juin 2017	152,7 €
Juste valeur des instruments financiers	(20,1) m€
Juste valeur des dettes	(27,9) m€
ANR triple net EPRA au 30 juin 2017	9 353,5 m€
ANR triple net EPRA / action dilué au 30 juin 2017	152,0 €
<i>Nombre d'actions diluées au 30 juin 2017</i>	<i>61 556 067</i>
Créances des actionnaires	(159,2) m€
ANR triple net EPRA dividende détaché / action dilué	149,4 €
Facteur d'ajustement de l'augmentation de capital	0,97391
ANR triple net EPRA ajusté / action dilué	145,5 €

Les actifs nets réévalués triple net EPRA ajustés pour Gecina et Eurosic étaient les suivants au 30 juin 2017 :

ANR triple net EPRA par action	Eurosic (€ par action)	Gecina (€ par action)	Parité induite	Prime induite par la parité d'échange de l'OPE ACTIONS
Au 30 juin 2017	48,6	152,7		
Au 30 juin 2017 après ajustements	48,4*	145,5**	0,33x	+8,0%

Source : Société.

* Ajusté de la distribution du coupon d'OSRA 2016 de (0,3) euros par action au 26 septembre 2017 et de l'impact des Cessions des Actifs de Diversification

**Ajusté de la distribution en numéraire de 2,6 euros par action intervenue le 7 juillet 2017 et de l'impact de l'augmentation de capital avec DPS.

La parité d'échange de l'OPE Actions fait ressortir une prime de 8,0 % par rapport à la parité induite par les actifs net réévalués ajustés de Gecina et Eurosic au 30 juin 2017.

3.1.4.2.3 Cours de bourse historiques

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 échangés sont présentés ci-dessous :

Au 20 juin 2017	1 an	9 mois	6 mois	3 mois	2 mois	1 mois
Volume moyen quotidien ('000 actions)	76,9	81,6	89,8	94,8	82,5	80,1
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,24%	0,25%	0,28%	0,29%	0,26%	0,25%
Volumes cumulés ('000 actions)	19 784	15 609	11 313	5 871	3 393	1 747
Rotation totale du flottant (%)	61,4%	48,4%	35,1%	18,2%	10,5%	5,4%
Rotation totale du capital (%)	31,2%	24,6%	17,8%	9,3%	5,3%	2,8%

Source : Bloomberg, Société. Sur la base de 63 434 640 actions ordinaires composant le capital de Gecina au 30 juin 2017 et d'un flottant de 32 218 430 actions

Au cours de l'année précédant le 20 juin 2017, 76 940 actions Gecina ont été échangées quotidiennement sur Euronext Paris, soit environ 9,6 millions d'euros par jour. Ainsi, Gecina est l'une des foncières françaises dont les actions sont les plus liquides. Ce statut de premier rang est confirmé par l'inclusion de Gecina dans les indices SBF 120 ou Euronext 100.

Le cours de bourse constitue ainsi une référence incontournable pour l'appréciation de la parité d'échange de l'OPE Actions.

Les volumes d'Actions sont présentés à la Section 3.1.3.2.3 « Cours de bourse historiques ».

L'analyse des cours de bourse a été menée au 20 juin 2017, soit la dernière journée de cotation du titre Eurosic précédant l'annonce de l'Offre.

Au 20 juin 2017	Cours de bourse de l'Action coupon 2016 détaché (€ par action)*	Cours de bourse de l'action Gecina coupon 2016 détaché (€ par action)*	Parité induite	Prime / (décote) par rapport à la parité de l'OPE Actions (en%)**
Dernier cours de clôture	41,0	131,2	0,31x	+15,1%
Moyenne pondérée 1 mois	42,5	131,4	0,32x	+11,2%
Moyenne pondérée 2 mois	40,8	129,3	0,32x	+13,9%
Moyenne pondérée 3 mois	38,5	125,3	0,31x	+16,9%
Moyenne pondérée 6 mois	36,8	120,2	0,31x	+17,5%
Moyenne pondérée 9 mois	36,5	120,4	0,30x	+18,4%
Moyenne pondérée 12 mois	36,9	120,8	0,31x	+17,8%
Plus haut 12 mois	44,4	133,5	0,33x	+8,0%
Plus bas 12 mois	31,7	106,5	0,30x	+20,8%

Source : Bloomberg. Plus haut et plus bas des 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 2016 détaché.

La parité d'échange de l'OPE Actions fait ressortir des primes de 11,2%, 16,9% et 17,5% par rapport à la moyenne des cours coupon 2016 détaché pondérés par les volumes de transactions sur un, trois et six mois précédant le 20 juin 2017. A titre de référence, sur la base du cours de bourse au 24 août 2017 pour Gecina et sur la base du cours de bourse au 20 juin 2017 pour Eurosic, la parité d'échange de l'OPE Actions fait ressortir une prime de 13,5%.

3.1.4.2.4 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.

Au cours des dernières années, les transactions immobilières réalisées sous forme d'offre publique en France avec une branche échange autonome permettant une comparaison avec l'OPE Actions incluent :

- offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions et offre publique alternative mixte et d'achat visant les OSRA de Foncière de Paris déposée le 11 mars 2016 par Eurosic ; à la date de la transaction, Foncière de Paris détenait un patrimoine de 2,6 milliard d'euros (hors activités de crédit-bail), majoritairement composé de bureaux, situé principalement à Paris, Boulogne et Levallois ;
- offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions et offre publique alternative d'achat et mixte visant les OSRA de Foncière de Paris (« FdP »), initiée par Gecina déposée le 19 mai 2016 ;
- la fusion de Foncière de Paris avec Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris, avec dépôt du Document E le 15 avril 2015 ; Foncière de Paris et Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} 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 ;

La transaction Gecina / FdP n'a été retenue qu'à titre indicatif, les actionnaires de FdP ayant retenu l'offre concurrente d'Eurosic mentionnée plus haut. Les offres FDR / FDM, FDR / FDL, et Patrimoine et Commerce / Foncière Sépric n'ont pas été retenues en raison de leur taille significativement inférieure et de la faible comparabilité des portefeuilles des sociétés cibles avec celui d'Eurosic.

Date de dépôt	Cible	Initiateur	Opération	Contre-valeur de l'offre (€ par action)	Dernier ANR triple net EPRA publié retraité - Cible (€ par action)	Prime induite par la parité de l'OPE Actions
Opérations retenues						
11-mar.-16	FDP	Eurosic	OPA/OPE	125,7 €	125,7 €	0,0%
13-avr.-15	FDP	F6&7	Fusion	20,0 €	20,0 €	+0,2%
13-mar.-12	Silic	Icade	OPE	104,6 €	100,3 €	+4,3%
Moyenne						+1,5%
Opérations écartées présentées à titre indicatif						
19-mai-16	FDP	Gecina	OPA/OPE	141,2 €	125,7 €	+12,4%
28-avr.-16	FDM	FDR	OPE	21,5 €	22,3 €	(3,4)%
11-juin-13	FDL	FDR	OPE	16,4 €	18,2 €	(10,1)%
30-janv-13	Foncière Sépric	Patrimoine et Commerce	OPM	13,2 €*	12,2 €	+7,8%

* 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

Prime / (décote) sur ANR triple net EPRA	
Moyenne des multiples de transactions	1,5 %
ANR triple net EPRA Eurosic ajusté au 30 juin 2017	48,4 €/action
Valorisation induite d'Eurosic coupon 2016 détaché	49,1 €/action
ANR triple net EPRA Gecina ajusté au 30 juin 2017*	145,5 €/action
Valorisation induite de Gecina coupon 2016 détaché	147,6 €/action
Parité d'échange induite	0.33x
Prime induite par la parité d'échange de l'OPE ACTIONS	+8,0%

* Ajusté de la distribution en numéraire de 2,6 euros par action intervenue le 7 juillet 2017 et de l'impact de l'augmentation de capital avec DPS.

3.1.4.2.5 Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer à une sélection d'agrégats financiers d'Eurosic 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 3.1.3.2.5. « Multiples boursiers de sociétés comparables ».

Les valeurs des Actions et des actions Gecina, coupon 2016 détaché, évaluées sur la base des multiples de capitalisations boursières comparables sont les suivantes :

Approche principale

Eurosic	Multiple moyen des sociétés comparables	Agrégats de référence	Valeur induite coupon 2016 détaché
Prime / ANR triple net EPRA	(9,2)%	48,4 €/action	43,9 €/action

Gecina	Multiple moyen des sociétés comparables	Agrégats de référence	Valeur induite coupon 2016 détaché
Prime / ANR triple net EPRA	(9,2)%	145,5 €/action*	132,0 €/action

Agrégats de référence	Eurosic (€/action)	Gecina (€/action)	Parité induite	Parité d'échange de l'OPE ACTIONS	Prime sur parité de l'OPE ACTIONS
Prime / ANR triple net EPRA	48,4	145,5*	0,33x	0,36x	+8,0%

* Ajusté de la distribution en numéraire de 2,6 euros par action intervenue le 7 juillet 2017 et de l'impact de l'augmentation de capital avec DPS.

Approche indicative

Les multiples du RNR EPRA 2016 et du dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016 ont été présentés à titre indicatif, notamment du fait des différences de profil des actifs entre ceux de Gecina et ceux d'Eurosic.

Eurosic	Multiple moyen des sociétés comparables	Agrégats de référence	Valeur induite coupon 2016 détaché
Prime / RNR EPRA 2016	4,8%	2,2 €/action*	45,2 €/action
Prime / Dividende 2016	4,6%	2,0 €/action*	43,7 €/action

Gecina	Multiple moyen des sociétés comparables	Agrégats de référence	Valeur induite coupon 2016 détaché
Prime / RNR EPRA 2016	4,8%	5,2 €/action**	108,8 €/action
Prime / Dividende 2016	4,6%	5,1 €/action**	110,6 €/action

Agrégats de référence	Eurosic (€/action)	Gecina (€/action)	Parité induite	Parité d'échange de l'OPE Actions	Prime sur parité de l'OPE Actions
Prime / RNR EPRA 2016	2,2*	5,2**	0,42x	0,36x	(13,6)%
Prime / Dividende 2016	2,0*	5,1**	0,39x	0,36x	(9,0)%

*Pour le détail des ajustements appliqués au RNR EPRA 2016 et au dividende 2016 par action d'Eurosic, se référer au dernier paragraphe de la Section 3.1.3.2.5

** Le RNR EPRA 2016 par action et le dividende ordinaire par action au titre de l'exercice 2016 sont ajustés de l'impact de l'augmentation de capital avec DPS

3.1.4.2.6 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, Eurosic n'est couverte par aucun analyste financier.

Gecina		
Date	Analyste	Objectif de cours*
24-août-17	Société Generale	140,0 €/action
17-août-17	Exane	135,0 €/action
10-août-17	AlphaValue	141,0 €/action
09-août-17	Kempen	148,0 €/action
19-juillet-17	Tradition Securities	145,0 €/action
18-juillet-17	Kepler Cheuvreux	150,0 €/action
18-juillet-17	Natixis	150,0 €/action
18-juillet-17	UBS	135,0 €/action
18-juillet-17	Jefferies	132,0 €/action
18-juillet-17	Bank Degroof Petercam	135,0 €/action
18-juillet-17	Invest Securities SA	123,0 €/action
Moyenne		139,5 €/action

Source : Analystes de recherche

*Sur la base des notes de recherche publiées après l'annonce des résultats du 1^{er} semestre 2017 par Gecina

	Eurosic	Gecina	Parité induite	Parité d'échange de l'OPE Actions	Prime sur la parité de l'OPE Actions
Objectif de cours des analystes pour Gecina	41,0 €/action*	139,5 €/action	0,29x	0,36x	+22,4%

* Prix de l'action au 20 juin 2017

3.1.4.3 Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'OPE Actions

Méthodes de référence	Parité d'échange induite	Prime / (décote) induite par la parité d'échange de l'OPE Actions
Parité d'échange de l'OPE Actions	0,36x	
Méthodes retenues à titre principal		
Transaction récente sur le capital	0,36x	0,0%
Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30 juin 2017	0,33x	+8,0%
Cours de bourse ajusté		
Derniers cours au 20 juin 2017	0,31x	+15,1%
Moyenne pondérée 1 mois	0,32x	+11,2%
Moyenne pondérée 2 mois	0,32x	+13,9%
Moyenne pondérée 3 mois	0,31x	+16,9%
Moyenne pondérée 6 mois	0,31x	+17,5%
Moyenne pondérée 9 mois	0,30x	+18,4%
Moyenne pondérée 1 an	0,31x	+17,8%
Plus haut 12 mois	0,33x	+8,0%
Plus bas 12 mois	0,30x	+20,8%
Multiples de transactions comparables	0,33x	+8,0%
Multiples de sociétés comparables		
ANR triple net EPRA au 30 juin 2017	0,33x	+8,0%
Méthodes retenues à titre indicatif		
Multiples de sociétés comparables		
RNR EPRA 2016*	0,42x	(13,6)%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016*	0,39x	(9,0)%
Objectif de cours des analystes pour Gecina	0,29x	+22,4%

*Pour le détail des ajustements appliqués au RNR EPRA 2016 et au dividende 2016 par action d'Eurosic, se référer au dernier paragraphe de la Section 3.1.3.2.5

3.2 Elements d'appréciation des termes de l'Offre sur les OSRA

3.2.1 Rappel des principales caractéristiques des OSRA

Au 30 juin 2017, la société Eurosic possède 8 461 538 OSRA 2015 et 9 034 608 OSRA 2016.

3.2.1.1 OSRA 2015

Au mois de juin 2015, la société Eurosic a émis 8 461 538 OSRA 2015 au prix nominal de 35,75 euros pour un montant total d'environ 302 million d'euros, dans le cadre de la note d'opération ayant reçu le visa AMF n° 15-250 en date du 2 juin 2015.

Les principales caractéristiques des OSRA 2015 sont telles que décrites ci-après :

- Valeur nominale : 35,75 euros ;
- Valeur d'émission : 35,75 euros ;
- Parité :
 - 1 OSRA 2015 donne droit à 1 Action ;
- Durée des OSRA 2015 :
 - du 29 juin 2015 au 29 juin 2021 ;
- Conditions de paiement des intérêts :
 - Les OSRA 2015 portent intérêt à compter de la date d'émission, soit le 29 juin 2015, au taux nominal annuel de 3% entre la date d'émission et le 29 juin 2018, et au taux nominal annuel de 4,5% entre le 29 juin 2018 et le 29 juin 2021 ;
 - La rémunération des OSRA 2015 est payée annuellement, à terme échu le 29 juin de chaque année (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) ;
 - En l'absence de décision de distribution de quelque nature que ce soit au profit des actionnaires (incluant distribution de dividendes, primes, réserves ou acomptes) depuis la dernière date de paiement des intérêts, ou depuis la date d'émission s'agissant des intérêts dus le 29 juin 2016, Eurosic aura la possibilité de différer, à sa seule discrétion, le paiement des intérêts dus, en tout ou partie, lesquels seront alors capitalisés (les « intérêts différés ») jusqu'à la survenance de l'un des événements suivants : (i) décision contraire d'Eurosic, (ii) amortissement normal ou anticipé de l'OSRA 2015 en numéraire, (iii) exigibilité anticipée de l'OSRA 2015 ou (iv) décision de distribution de quelque nature que ce soit au profit des actionnaires, étant précisé que, dans ce dernier cas, l'intégralité des intérêts différés seront versés à la date de paiement des intérêts immédiatement consecutive.
- Conditions de remboursement normal des OSRA 2015
 - Les OSRA 2015 sont normalement remboursables en totalité le 29 juin 2021 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) pour chaque OSRA 2015 d'une valeur nominale de 35,75 euros, par le biais, au choix d'Eurosic :
 - de la remise de trois (3) actions nouvelles d'Eurosic pour cinq (5) OSRA 2015, soit 0,6 action nouvelle par OSRA 2015 (sous réserve des ajustements ultérieurs dont, le cas échéant, l'ajustement final) après paiement des intérêts exigibles à la date d'échéance ; les intérêts différés existants mais non exigibles à la date d'échéance n'étant toutefois pas payés et étant considérés comme définitivement caducs ; dans l'hypothèse où, à la date d'échéance, le ratio de remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, serait inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement de sorte que le ratio de remboursement soit égal à 1 ; et/ou
 - du paiement d'un montant en numéraire égal à 106% de la valeur nominale de chaque OSRA 2015 augmentée des éventuels intérêts différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés ;
 - Eurosic pourra amortir les OSRA 2015 en combinant la remise d'actions et le paiement d'un montant en numéraire, dans les conditions susvisées. Tous les titulaires d'OSRA 2015 seront traités équitablement *pari passu*, et verront leurs OSRA 2015 rémunérées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.
- Conditions de remboursement anticipé de tout ou partie des OSRA 2015 au gré d'Eurosic
 - Les OSRA 2015 sont remboursables à tout moment, à compter de la date d'émission, pour tout ou partie des obligations, sous réserve du respect d'un délai de préavis d'au moins 30 jours calendaires, à la discrétion d'Eurosic, par le biais au choix d'Eurosic :
 - de la remise de trois (3) actions nouvelles Eurosic pour cinq (5) OSRA 2015 soit 0,6 action nouvelle par OSRA 2015 (sous réserve des ajustements ultérieurs dont, le cas

échéant, l'ajustement final) ; les intérêts différés existants mais non exigibles à la date de remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière date de paiement des intérêts, ou depuis la date d'émission s'agissant des intérêts dus le 29 juin 2016, n'étant pas payés et étant considérés comme définitivement caducs ; dans l'hypothèse où, à la date de remboursement, le ratio de remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, serait inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement de sorte que le ratio de remboursement soit égal à 1 ; et/ou

- du paiement d'un montant en numéraire égal à 106% de la valeur nominale de chaque OSRA 2015 augmentée des éventuels intérêts différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés ;
- Eurosic pourra amortir de manière anticipée les OSRA 2015 en combinant la remise d'Actions et le paiement d'un montant en numéraire, dans les conditions susvisées. Tous les titulaires d'OSRA 2015 seront traités équitablement *pari passu*, et verront leurs OSRA 2015 rémunérées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.

3.2.1.2 OSRA 2016

Dans le cadre de l'offre publique sur Foncière de Paris, la société Eurosic a émis 9 034 608 OSRA 2016 au prix nominal de 36,65 euros soit pour un montant total d'environ 331 million d'euros, dans le cadre de la note d'opération ayant reçu le visa AMF n° 16-150 en date du 26 avril 2016.

Les principales caractéristiques des OSRA 2016 sont telles que décrites ci-après :

- Valeur nominale : 36,65 euros ;
- Valeur d'émission : 36,65 euros ;
- Parité :
 - 1 OSRA 2016 donne droit à 1 Action ;
- Durée des OSRA 2016 :
 - du 26 septembre 2016 au 26 septembre 2023 ;
- Conditions de paiement des intérêts :
 - Les obligations donnent droit à une rémunération en numéraire entre la date d'émission et la date d'échéance sur la base d'un intérêt annuel de 5,5% ;
 - Les intérêts des OSRA 2016 sont calculés annuellement, à terme échu, à chaque date anniversaire de leur émission, soit le 26 septembre de chaque année et seront payés à la même date (ou le jour ouvré suivant si la date anniversaire n'est pas un jour ouvré) et à la date d'échéance s'agissant du dernier coupon ;
 - En l'absence de décision de distribution de quelque nature que ce soit au profit des actionnaires (incluant distribution de dividendes, primes, réserves ou acomptes) depuis la dernière date de paiement des intérêts, ou depuis la date d'émission s'agissant des intérêts dus en 2017, Eurosic aura la possibilité de différer, à sa seule discrétion, le paiement des intérêts dus, en tout ou partie, lesquels seront alors capitalisés (les « intérêts différés ») jusqu'à la survenance de l'un des événements suivants : (i) décision contraire d'Eurosic, (ii) amortissement normal ou anticipé de l'OSRA 2016 en numéraire, (iii) exigibilité anticipée de l'OSRA 2016 ou (iv) décision de distribution de quelque nature que ce soit au profit des actionnaires, étant précisé que dans ce dernier cas, l'intégralité des intérêts différés seront versés à la date de paiement des intérêts immédiatement consécutive.

- Conditions de remboursement normal des OSRA 2016
 - Les OSRA 2016 sont normalement remboursables en totalité à la date d'échéance (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) pour chaque OSRA, par le biais, au choix d'Eurosic :
 - de la remise de trois (3) actions nouvelles Eurosic pour cinq (5) OSRA 2016, soit 0,6 action nouvelle par OSRA 2016 (sous réserve des ajustements ultérieurs dont, le cas échéant, l'ajustement final) après paiement des intérêts exigibles à la date d'échéance ; les intérêts différés existants mais non exigibles à la date d'échéance n'étant toutefois pas payés et étant considérés de plein droit comme définitivement caducs ; dans l'hypothèse où, à la date d'échéance, le ratio de remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, serait inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le ratio de remboursement soit égal à 1 ; et/ou
 - du paiement d'un montant en numéraire égal à la valeur nominale de chaque OSRA 2016 augmentée des éventuels intérêts différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés ;
 - Eurosic pourra amortir les OSRA 2016 en combinant la remise d'actions et le paiement d'un montant en numéraire, dans les conditions susvisées. Tous les titulaires d'OSRA 2016 seront traités équitablement *pari passu*, et verront leurs OSRA 2016 rémunérées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.
- Conditions de remboursement anticipé de tout ou partie des OSRA 2016 au gré des titulaires des OSRA 2016
 - Chaque porteur pourra demander, de son gré, l'amortissement de tout ou partie des OSRA 2016 qu'il détient :
 - les 31 mars 2020, 30 septembre 2020, 31 mars 2021, 30 septembre 2021, 31 mars 2022, 30 septembre 2022 et 31 mars 2023, sous réserve du respect d'un délai de préavis d'au moins 20 jours calendaires ;
 - en cas d'offre publique d'achat ou d'échange visant les titres d'Eurosic, à tout moment à compter de la déclaration de conformité de l'offre et au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'offre ;
 - l'amortissement anticipé sera réalisé par remise de trois (3) actions nouvelles Eurosic pour cinq (5) OSRA 2016 soit 0,6 action nouvelle par OSRA 2016 (sous réserve d'ajustements ultérieurs et de l'ajustement final, le cas échéant). Les intérêts différés existants mais non exigibles à la date de remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière date de paiement des intérêts, ou depuis la date d'émission s'agissant des intérêts dus en 2017, ne seront pas payés et seront de plein droit considérés comme définitivement caducs. Si, à la date de remboursement, le ratio de remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, est inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le ratio de remboursement soit égal à 1.
- Conditions de remboursement anticipé de tout ou partie des OSRA 2016 au gré d'Eurosic
 - Les OSRA 2016 sont remboursables à tout moment à la discrétion d'Eurosic, pour tout ou partie des OSRA 2016, sous réserve du respect d'un délai de préavis d'au moins 45 jours calendaires, par la remise de trois (3) actions nouvelles Eurosic pour cinq (5) OSRA 2016 soit 0,6 action nouvelle par OSRA 2016 (sous réserve d'ajustements ultérieurs et de l'ajustement final, le cas échéant), dès lors que les OSRA 2016 viendraient à ne plus être qualifiées de capitaux propres au regard des normes comptables IFRS. Tous les titulaires d'OSRA 2016 seront traités équitablement *pari passu* et leurs OSRA 2016 seront remboursées selon la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels ;
 - Les intérêts différés existants mais non exigibles à la date de remboursement et les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la dernière date de paiement des intérêts, ou depuis la date d'émission s'agissant des intérêts dus en 2017, ne seront pas payés et seront de plein droit considérés comme définitivement caducs. Si, à la date de

- remboursement, le ratio de remboursement, tel qu'ajusté le cas échéant, est inférieur à 1, il sera procédé à un ajustement final de sorte que le ratio de remboursement soit égal à 1 ;
- Toutefois, chaque porteur d'OSRA pourra notifier à Eurosic, 20 jours calendaires au moins avant la date de remboursement, son choix irrévocable d'opter pour un remboursement en numéraire de tout ou partie des OSRA qu'il détient. Chaque OSRA pour laquelle cette option de remboursement sera exercée sera remboursée, à la date de remboursement, par le paiement en numéraire d'une somme égale à la valeur nominale de chaque OSRA augmentée des éventuels intérêts différés et des intérêts courus ou exigibles et non encore versés.

3.2.2 Informations préliminaires

Compte tenu de leurs caractéristiques, en particulier une parité fixe de remboursement en action, et un coupon similaire au rendement des dividendes d'Action, les OSRA peuvent, d'un point de vue économique, être assimilées à des Actions. En effet, une OSRA donne droit à une Action.

Par conséquent, l'appréciation des termes de l'OPA OSRA, et de l'OPE OSRA peut être réalisée sur la base des mêmes méthodes que celles retenues pour apprécier l'OPA Actions, et l'OPE Actions, telles que ces éléments ont été présentés aux Sections 3.1.3 « *Eléments d'appréciation du prix de l'OPA Actions* », et 3.1.4 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE Actions* ».

3.2.2.1 *Termes de l'Offre*

Prix de l'OPA OSRA :

Les titulaires d'OSRA 2015 et d'OSRA 2016 recevront 51,0 euros en contrepartie de chaque OSRA 2015 (coupon attaché) ou OSRA 2016 (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché).

Parité de l'OPE OSRA :

Les titulaires d'OSRA 2015 et d'OSRA 2016 recevront 23 actions Gecina (coupon 2017 attaché) en contrepartie de 64 OSRA 2015 (coupon attaché) ou de 64 OSRA 2016 apportées (coupon, devant être payé le 26 septembre 2017 aux titulaires des OSRA 2016, détaché).

3.2.3 Méthodologie

Une analyse multicritères, reposant sur les principales méthodes d'évaluation usuelles et traditionnellement utilisées pour le secteur des sociétés foncières, a été conduite afin d'apprécier les termes de l'OPA OSRA et de l'OPE OSRA.

Les éléments d'appréciation ci-après ont été établis sur la base d'informations transmises par l'Initiateur, d'informations publiques disponibles sur la Société ainsi que sur son secteur d'activité et ses concurrents.

3.2.4 Eléments d'appréciation de l'OPA OSRA

Gecina a conclu, le 20 juin 2017, avec les 6 principaux actionnaires d'Eurosic (Batipart, Predica, Covéa, ACM, Latricogne, Debiopharm), un contrat de cession aux termes duquel les 6 principaux actionnaires se sont engagés à céder leurs OSRA, soit 8 402 542 OSRA 2015 et 8 724 360 OSRA 2016, au prix de 51,0 euros par OSRA (coupon des OSRA 2015 payable le 29 juin 2017 détaché et coupon des OSRA 2016 payable *prorata temporis* jusqu'à la date de réalisation de l'Acquisition des Blocs). Le prix de l'OPA OSRA est identique à celui de cette transaction de référence.

Les primes présentées ci-après correspondent ainsi aux primes observées sur la valeur implicite des OSRA estimée selon la formule suivante :

$$\text{Valeur implicite d'une OSRA} = \text{valeur d'une Action}$$

Méthodes de référence	Valorisation induite par OSRA (€)	Prime / (décote) induite par le prix de l'OPA OSRA
Prix de l'OPA OSRA	51,0	
Méthodes retenues à titre principal		
Transaction récente sur le capital	51,0	+0,0%
Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30 juin 2017	48,4	+5,4%
Cours de bourse ajusté		
Derniers cours au 20 juin 2017	41,0	+24,5%
Moyenne pondérée 1 mois	42,5	+20,1%
Moyenne pondérée 2 mois	40,8	+25,0%
Moyenne pondérée 3 mois	38,5	+32,4%
Moyenne pondérée 6 mois	36,8	+38,7%
Moyenne pondérée 9 mois	36,5	+39,6%
Moyenne pondérée 1 an	36,9	+38,4%
Plus haut 12 mois	44,4	+14,8%
Plus bas 12 mois	31,7	+60,9%
Multiples de transactions comparables	49,5	+3,1%
Multiples de sociétés comparables		
ANR triple net EPRA au 30 juin 2017	43,9	+16,1%
Méthodes retenues à titre indicatif		
Multiples de sociétés comparables		
RNR EPRA 2016*	45,2	+12,8%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016*	43,7	+16,8%

**Pour le détail des ajustements appliqués au RNR EPRA 2016 et au dividende 2016 par action d'Eurosic, se référer au dernier paragraphe de la Section 3.1.3.2.5*

3.2.5 Eléments d'appréciation de l'OPE OSRA

3.2.5.1 *Caractéristiques des actions nouvelles Gecina*

Les actions nouvelles Gecina émises en rémunération des OSRA apportées à l'OPE OSRA présentent les mêmes caractéristiques que celles émises en rémunération des Actions apportées à l'OPE Actions, telles que décrites à la Section 2.4 « *Nombre, provenance et caractéristiques des actions Gecina à remettre dans le cadre de l'Offre* ».

3.2.5.2 *Méthodologie*

L'appréciation de la parité retenue visant les OSRA peut être réalisée sur la base des mêmes méthodes que celles retenues pour apprécier l'OPE Actions, telles que présentées à la Section 3.1.4 « *Eléments d'appréciation de la parité de l'OPE Actions* ».

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

Valeur implicite d'une OSRA = valeur d'une Action

Méthodes de référence	Parité d'échange induite	Prime / (décote) induite par la parité d'échange de l'OPE OSRA
Parité d'échange de l'OPE OSRA	0,36x	
Méthodes retenues à titre principal		
Transaction récente sur le capital	0,36x	0,0%
Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30-juin-2017	0,33x	+8,0%
Cours de bourse ajusté		
Derniers cours au 20-juin-2017	0,31x	+15,1%
Moyenne pondérée 1 mois	0,32x	+11,2%
Moyenne pondérée 2 mois	0,32x	+13,9%
Moyenne pondérée 3 mois	0,31x	+16,9%
Moyenne pondérée 6 mois	0,31x	+17,5%
Moyenne pondérée 9 mois	0,30x	+18,4%
Moyenne pondérée 1 an	0,31x	+17,8%
Plus haut 12 mois	0,33x	+8,0%
Plus bas 12 mois	0,30x	+20,8%
Multiples de transactions comparables	0,33x	+8,0%
Multiples de sociétés comparables		
ANR triple net EPRA au 30-juin-2017	0,33x	+8,0%
Méthodes retenues à titre indicatif		
Multiples de sociétés comparables		
RNR EPRA 2016*	0,42x	(13,6)%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016*	0,39x	(9,0)%
Objectif de cours des analystes pour Gecina	0,29x	+22,4%

*Pour le détail des ajustements appliqués au RNR EPRA 2016 et au dividende 2016 par action d'Eurosic, se référer au dernier paragraphe de la Section 3.1.3.2.5

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1 Pour l'Initiateur

« A ma connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Méka Brunel, Directeur Général de Gecina

4.2 Pour la présentation de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du Règlement Général de l'AMF, Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et Natixis, établissements présentateurs de l'Offre, attestent qu'à leur connaissance, la présentation de l'Offre qu'ils ont examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix et de la parité d'échange proposés sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Deutsche Bank AG, Succursale de Paris

Natixis