

GECINA
Société Anonyme au capital de 573 076 950 €
Siège social : 14-16, rue des Capucines – 75002 PARIS
592 014 476 R.C.S. PARIS

**ASSEMBLEE GENERALE ODINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES
DEVANT SE TENIR LE 23 AVRIL 2020**

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'APPORT PARTIEL D'ACTIF
PLACE SOUS LE REGIME JURIDIQUE DES SCISSIONS PAR GECINA DE SON
ACTIVITE RESIDENTIELLE A SA FILIALE GEC 25 (résolution n°18)**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi en application des articles L. 236-9, alinéa 4, et R. 236-5 du Code de commerce, a pour objet de décrire les modalités du projet d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions, par lequel Gecina (l'« **Apporteur** », la « **Société** » ou « **Gecina** ») s'engage à apporter au bénéfice de sa filiale GEC 25, une société par actions simplifiée de droit français dont le siège social est situé 16, rue des Capucines, 75002 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 880 266 218 (le « **Bénéficiaire** » ou « **GEC 25** », ensemble avec la Société, les « **Parties** »), l'ensemble des éléments actifs et passifs, droits et obligations de toute nature composant son activité résidentielle, à l'exception de ceux spécifiquement exclus à l'article 2.1.2 du Projet de Traité d'Apport (tel que ce terme est défini ci-après) (l'« **Apport** »), conformément aux stipulations du projet de traité d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions conclu entre la Société et GEC 25 le 19 février 2020 (le « **Projet de Traité d'Apport** »).

Ce rapport est mis à disposition des actionnaires sur le site Internet (<https://www.gecina.fr/fr>) ainsi qu'au siège social de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

PROJET D'APPORT PARTIEL D'ACTIF
SOMMIS AU REGIME JURIDIQUE DES SCISSIONS

Introduction

Gecina possède, gère et développe un patrimoine au 31 décembre 2019 d'environ 20 milliards d'euros dont environ 17 milliards d'euros d'actifs de bureaux et environ 3 milliards d'euros d'actifs résidentiels.

Le pôle résidentiel constitue un secteur d'activité distinct tant par la nature des actifs eux-mêmes (immeubles d'habitation vs. immeubles de bureaux) que par la nature de la clientèle (particuliers vs. entreprises) et par la réglementation applicable (réglementation spécifique des baux et ventes portant sur les locaux d'habitation).

Afin de pouvoir accélérer le développement de cette classe d'actifs considérée comme stratégique et attirer des investisseurs de premier plan, le Conseil d'administration de Gecina du 18 juillet 2019 a, sur proposition du Comité stratégique et d'investissement, décidé d'initier l'étude du projet d'Apport, et le Conseil d'administration de Gecina du 10 décembre 2019 a notamment décidé d'autoriser la Directrice Générale à prendre toute décision et toute mesure pour réaliser le projet d'Apport.

Dans ce contexte, par la résolution n°18, nous vous proposons d'approuver le présent rapport et le Projet de Traité d'Apport dont les termes ont été arrêtés par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 19 février 2020 et qui a été signé le 19 février 2020 par la Société, représentée par Madame Méka Brunel, Directrice générale de la Société et par GEC 25, représentée par son Président, Gecina, elle-même représentée par sa Directrice générale (Madame Méka Brunel).

Le Projet de Traité d'Apport a été déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 21 février 2020 pour la Société et GEC 25.

Le présent rapport explique et justifie l'Apport, du point de vue juridique et économique, notamment en ce qui concerne la rémunération de l'Apport et les méthodes d'évaluation utilisées. Les modalités de l'Apport figurent plus en détail dans le Projet de Traité d'Apport disponible sur le site Internet de la Société.

Principales caractéristiques de l'Apport

1. Motifs et buts de l'opération

L'Apport s'inscrit dans le cadre du projet stratégique de Gecina de filialisation de son portefeuille d'actifs résidentiels afin de lui donner une visibilité accrue, d'en accélérer le développement et de pouvoir attirer au capital de GEC 25 des investisseurs de premier plan intéressés par cette classe d'actifs spécifique.

2. Liens entre les sociétés

Gecina détient actuellement la totalité du capital social de GEC 25, qui, préalablement à la réduction de capital décrite au paragraphe suivant, s'élève à 2.000 euros, divisé en 2.000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 1 euro chacune. A ce jour, Madame Méka Brunel est Directrice Générale et administratrice de Gecina. Le Président de GEC 25 est Gecina, société elle-même représentée par sa Directrice Générale, Madame Méka Brunel.

3. Réduction de Capital de GEC 25

Il est précisé qu'afin de pouvoir rémunérer l'Apport sur la base d'un rapport d'échange déterminé à partir des valeurs réelles (voir l'article 4 du Projet de Traité d'Apport), Gecina, en tant qu'associé unique de GEC 25, a décidé en date du 7 février 2020 de procéder à une réduction du capital social de GEC 25 pour un montant de 1.980 euros, le faisant passer de 2.000 euros à 20 euros, par diminution de la valeur nominale de chacune des 2.000 actions composant son capital social de 1 euros à 0,01 euro, sous condition suspensive de l'absence d'opposition(s) à cette réduction de capital par des créanciers dans le délai légal prévu aux articles L. 225-205 et R. 225-152 du code de commerce, ou, en cas d'opposition(s) à la réduction dans le délai légal, du rejet de celle(s)-ci, et a décidé de conférer au Président de GEC 25 tous pouvoirs à l'effet de réaliser cette réduction de capital (la « **Réduction de Capital** »). La somme de la différence pour chacune des 2.000 actions constituant le capital social entre sa valeur nominale préalable à la réduction de capital et sa valeur nominale postérieure à la réduction de capital, soit un montant total de 1.980 euros, sera affectée à un compte de prime d'émission non-distribuable. Hypothèse prise de l'absence d'opposition à la Réduction de Capital, la réalisation définitive de cette Réduction de Capital ainsi que les modifications corrélatives des statuts de GEC 25 sont prévues pour la fin du mois de février 2020 ou le début du mois de mars 2020 (le 28 février 2020 étant la date limite du délai d'opposition des créanciers).

4. Comptes des sociétés intéressées retenus pour établir les conditions du projet de l'opération (les « Comptes de Référence »)

a. Pour la Société

Les conditions de l'opération ont été établies sur la base des comptes annuels de Gecina pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, arrêtés par son Conseil d'administration lors de sa réunion en date du 19 février 2020, certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes dans leur rapport du 19 février 2020 et qui seront soumis à l'approbation de ses actionnaires lors de l'assemblée générale du 23 avril 2020.

b. Pour GEC 25

Les conditions de l'Apport ont été établies sur la base d'un état comptable de GEC 25 estimé au 19 février 2020, arrêté par son Président le 19 février 2020 (GEC 25 ayant été immatriculée le 2 janvier 2020, son premier exercice social a débuté le jour de son immatriculation le 2 janvier 2020 et se clôturera le 31 décembre 2020, conformément à l'article 17 de ses statuts).

5. Commissaires à la scission

Par ordonnance en date du 16 décembre 2019, sur requête de Gecina agissant en qualité d'Apporteur et d'associé unique du Bénéficiaire GEC 25 alors en formation, le Président du tribunal de commerce de Paris a désigné Madame Agnès Piniot, Monsieur Olivier Peronnet et Madame Isabelle de Kerviler en qualité de commissaires à la scission aux fins d'accomplir les missions prévues par les dispositions des articles L. 225-147 et L. 236-10 du Code de commerce (applicables par renvoi de l'article L. 236-22 de ce même Code) dans le cadre de l'Apport.

Le rapport sur la valeur de l'Apport établi par les commissaires à la scission fera l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de Commerce de Paris conformément aux règles applicables.

6. Régime juridique de l'opération et droits d'opposition

Les Parties ont décidé d'un commun accord de soumettre l'Apport aux dispositions des articles L. 236-1 à L. 236-6 et L. 236-16 à L. 236-21 du Code de commerce (régime juridique des scissions), conformément aux dispositions des articles L. 236-6-1 et L. 236-22 du Code de commerce. Il est précisé que les Parties n'entendent pas appliquer le régime « simplifié » des apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions prévu aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 236-22 du Code de commerce.

Les Parties sont expressément convenues d'écarter toute solidarité entre elles, le Bénéficiaire sera par conséquent seul tenu responsable du passif pris en charge dans le cadre de l'Apport à compter de la Date de Réalisation (telle que définie ci-dessous).

Compte tenu de l'absence de solidarité et conformément aux dispositions des articles L. 236-14 et L. 236-21 du Code de commerce, les créanciers non obligataires de l'Apporteur et du Bénéficiaire peuvent former opposition dans les délais et conditions légaux et réglementaires applicables.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 228-65, I, 3° et L. 236-18 du Code de commerce, l'Apport est soumis aux assemblées générales des obligataires de l'Apporteur concernés.

7. Régime fiscal

L'Apporteur et le Bénéficiaire soumettent l'Apport au régime fiscal de droit commun de l'impôt sur les sociétés, avec application de l'exonération prévue à l'article 208 C II *bis* du Code général des impôts (« CGI ») aux plus-values latentes existantes sur les immeubles et les droits réels immobiliers transmis.

En contrepartie de quoi, et conformément à l'article 208 C II *bis* précité, le Bénéficiaire s'engage :

- à soumettre les plus-values d'apport aux prescriptions prévues aux *c* et *d* du 3 et au 5 de l'article 210 A du CGI ;
- et à comprendre les réintégrations prescrites au *d* du 3 de l'article 210 A précité dans le résultat soumis aux obligations de distributions mentionnées au 2e alinéa du II de l'article 208 C du CGI.

8. Date de réalisation et date d'effet de l'Apport

La date de réalisation définitive de l'Apport interviendra, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 7 du Projet de Traité d'Apport (ou de la renonciation des Parties à ces conditions suspensives), à la date de l'assemblée générale du Bénéficiaire appelée à approuver l'Apport (la « **Date de Réalisation** »).

Conformément aux dispositions des articles L. 236-4 et R. 236-1 du Code de commerce, il est précisé que l'Apport aura un effet rétroactif au 2 janvier 2020 (la « **Date d'Effet** »). En conséquence, les opérations se rapportant aux éléments transmis au titre de l'Apport et réalisées par l'Apporteur à

compter de la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation, seront considérées de plein droit comme ayant été faites pour le compte du Bénéficiaire de l'Apport qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens et droits transmis.

9. Désignation de l'Apport

L'Apport comprend l'ensemble des éléments actifs et passifs, droits et obligations de toute nature composant l'activité résidentielle de Gecina, à l'exception de ceux expressément exclus à l'article 2.1.2 du Projet de Traité d'Apport (l'« **Activité Apportée** »), tels que lesdits éléments sont décrits plus en détail à l'article 2 du Projet de Traité d'Apport et tels qu'ils existeraient à la Date de Réalisation.

Parmi les éléments expressément exclus du périmètre de l'Activité Apportée et qui seraient donc maintenus au niveau de Gecina, figurent notamment :

1. les immeubles entiers ou lots sous promesse de vente à la date de signature du Projet de Traité d'Apport ;
2. les petits lots résiduels isolés à usage principalement de cave ou de parking destinés à la vente à la date de signature du Projet de Traité d'Apport ;
3. les créances, dettes, droits, obligations et personnels directement et exclusivement affectés aux immeubles visés aux 1. et 2. ci-dessus ;
4. la dette long-terme de Gecina (à savoir, les emprunts émis dans le cadre du programme d'*Euro Medium-Term Notes* de Gecina et les placements privés initialement émis par Eurosic et Foncière de Paris et repris en 2018 par Gecina, les lignes de crédit dont bénéficie Gecina, les billets de trésorerie émis par Gecina ainsi que les instruments de couverture dont dispose Gecina) ;
5. les demandes d'enregistrement et marques, en France et dans l'Union Européenne, portant sur le signe « YOU FIRST » et figurant en Annexe 2.1.2(iii).1 du Projet de Traité d'Apport ;
et
6. le compte courant d'associé de Gecina dans la société Locare (328 921 432 RCS Paris), Gecina assurant la centralisation de la trésorerie de l'ensemble de ses filiales.

10. Evaluation de l'Apport

Pour les besoins de la retranscription comptable des apports, en application du règlement n° 2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des normes comptables modifiant l'annexe du règlement ANC N°2014-03 du 15 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général (le « **Règlement** »), les apports réalisés dans le cadre de l'Apport sont évalués sur la base de leur valeur nette comptable, s'agissant d'une opération à l'endroit d'apport partiel d'actif constituant une branche d'activité et impliquant des sociétés sous contrôle commun (tel que défini dans le Règlement).

Sur la base des Comptes de Référence ajustés des opérations réalisées le 1^{er} janvier 2020 (détaillées en Annexe du Projet de Traité d'Apport) et compte tenu de la réalisation de l'Apport à la valeur nette comptable, la valeur d'apport des éléments d'actifs de l'Activité Apportée, correspondant à leur valeur nette comptable à la Date d'Effet (et à l'exclusion des éléments d'actif listés à l'article 2.1.2 du Projet de Traité d'Apport) s'élève à 1.213.636.838 euros, et la valeur d'apport des éléments de passif de l'Activité Apportée pris en charge, correspondant à leur valeur nette comptable à la Date d'Effet (et à l'exclusion des éléments de passif listés à l'article 2.1.2 du Projet de Traité d'Apport) s'élève à 1.131.957.103 euros, soit un actif net apporté s'établissant à 81.679.735 euros.

Il est précisé que le Bénéficiaire supportera, en considération de l'endettement de l'Apporteur imputable à l'Activité Apportée et non transférable en tant que tel, une dette d'un montant nominal de 1.096.602.918 euros, la « **Dette Miroir** », correspondant à une quote-part de la dette financière de

l'Apporteur à la Date d'Effet, et dont les caractéristiques sont détaillées en Annexe du Projet de Traité d'Apport.

11. Rémunération de l'Apport, augmentation de capital, prime d'Apport

a. Méthode retenue pour la rémunération de l'Apport

Pour les besoins de la détermination de la rémunération de l'Apport, le rapport d'échange a été déterminé d'un commun accord entre les Parties sur la base de la comparaison de la valeur réelle de l'Apport (soit 1.919.200.000 euros) et de la valeur réelle du Bénéficiaire, qui correspond à la valeur nette comptable de son actif net telle qu'elle ressort des Comptes de Référence (soit 2.000 euros).

b. Augmentation de capital du Bénéficiaire

Hypothèse prise de la réalisation de la Réduction de Capital décrite à l'article A.2.2. du Projet de Traité d'Apport pour les besoins de la rémunération de l'Apport, le Bénéficiaire procédera, à la Date de Réalisation, à une augmentation de capital d'un montant nominal total de 19.192.000 euros, par l'émission de 1.919.200.000 actions nouvelles de 0,01 euro de valeur nominale chacune. Le capital du Bénéficiaire, qui s'établit à la date du Projet de Traité d'Apport à 2.000 euros mais qui, après la réalisation de la Réduction de Capital envisagée, s'établira à 20 euros, sera donc augmenté d'un montant nominal de 19.192.000 euros et porté, dans cette hypothèse et après prise en compte de la réalisation de la Réduction de Capital envisagée, à 19.192.020 euros, divisé en 1.919.202.000 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Les actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions existantes, elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts du Bénéficiaire. Elles seront émises avec jouissance courante et donneront droit à toutes les distributions mises en paiement à compter de leur date d'émission.

c. Prime d'Apport

La différence entre le montant de l'actif net apporté (soit 81.679.735 euros) et le montant nominal de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 19.192.000 euros), soit 62.487.735 euros, sera portée au crédit d'un compte « prime d'apport », étant précisé que le Bénéficiaire pourra prélever sur cette prime d'apport les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale ainsi qu'aux frais liés à l'Apport, le cas échéant.

La prime d'apport sur laquelle porteront les droits du/ des actionnaires du Bénéficiaire sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire.

Les Parties ont convenu dans le Projet de Traité d'Apport qu'il ne pourra y avoir de remboursement de capital ni de répartition de cette prime d'apport pendant une durée de trois (3) ans à compter de la Date de Réalisation, et qu'au-delà de ce délai de trois (3) ans à compter de la Date de Réalisation, la répartition de cette prime d'apport devra rester soumise à l'agrément préalable et exprès de l'Apporteur tant que celui-ci conservera le contrôle du Bénéficiaire.

Le Président du Bénéficiaire sera autorisé à imputer, s'il le juge utile, sur la prime d'apport, l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par l'Apport ainsi que ceux consécutifs à l'augmentation du capital du Bénéficiaire et à la réalisation de l'Apport.

12. Conditions suspensives à la réalisation de l'Apport

Les conditions suspensives à la réalisation de l'Apport figurent à l'article 7 du Projet de Traité d'Apport et sont résumées ci-dessous :

- i. la réalisation définitive de la Réduction de Capital de GEC 25 ;

- ii. l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Gecina de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération ; et
- iii. l'approbation par l'assemblée générale de GEC 25 de l'Apport, de son évaluation, de sa rémunération et constatant l'augmentation du capital corrélative de GEC 25 en rémunération de l'Apport.

Si les conditions suspensives n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2020 au plus tard, les stipulations du Projet de Traité d'Apport seraient considérées comme nulles et non avenues, sauf prorogation de ce délai d'un commun accord des Parties.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à prendre connaissance du Projet de Traité d'Apport ainsi que des rapports sur la valeur et sur la rémunération de l'Apport établis par les commissaires à la scission qui sont mis à votre disposition sur le site Internet (<https://www.gecina.fr/fr>) ainsi qu'au siège social de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Le Conseil d'administration