

**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

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES,  
FINANCIERES ET COMPTABLES DE GECINA**



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document relatif aux autres informations de Gecina a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») le 19 septembre 2017, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement Général de l'AMF et à l'instruction AMF n°2006-07 du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de Gecina.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique alternative d'achat et d'échange simplifiée (l' « **Offre** ») établie par Gecina et visée par l'AMF le 19 septembre 2017 sous le numéro 17-502, en application de la décision de conformité du même jour (la « **Note d'Information** »).

Le présent document et la Note d'Information sont disponibles sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et le site Internet de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) et peuvent être obtenus 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

Un communiqué sera diffusé, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du Règlement Général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

## TABLE DES MATIÈRES

1	PREAMBULE .....	3
2	INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE GECINA .....	5
2.1	Identité et caractéristiques de l'Initiateur .....	5
2.2	Situation comptable et financière de l'Initiateur au 31 décembre 2016 et au 30 juin 2017 .....	5
2.3	Capital social de l'Initiateur .....	5
2.4	Nombre maximum d'actions nouvelles Gecina à émettre dans le cadre de l'Offre .....	5
2.5	Coût et modalités de financement de l'Offre .....	5
2.5.1	Coût de l'Offre .....	5
2.5.2	Modes de financement de l'Offre .....	6
2.5.3	Frais de courtage et rémunération des intermédiaires .....	6
2.6	Risques propres à l'opération de rapprochement envisagée entre l'Initiateur et la Société .....	6
2.7	Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables de l'Initiateur et sur les comptes consolidés .....	6
2.7.1	Information financière pro forma (non audité) de Gecina au 31 décembre 2016 .....	6
2.7.2	Déclaration sur le fonds de roulement net de l'Initiateur .....	6
2.7.3	Capitaux propres et endettement (avec description de l'incidence de l'Offre sur ce poste).....	7
2.8	Impact de l'Offre sur la situation des actionnaires de l'Initiateur .....	8
2.9	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission .....	10
2.10	Déclarations – Rapports .....	10
2.11	Rapport des Commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce ...	11
3	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LE DEPOT DE L'ACTUALISATION .....	13
3.1	Evènements significatifs .....	13
3.2	Litiges .....	13
3.3	Communiqués de presse diffusés depuis l'Actualisation .....	13
4	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRESENT DOCUMENT .....	13
4.1	Personne responsable de l'information relative à l'Initiateur .....	13
4.2	Attestation de la personne responsable de l'information relative à l'Initiateur .....	13
4.3	Responsable du contrôle des comptes .....	13
4.3.1	Commissaires aux comptes titulaires .....	13
4.3.2	Commissaires aux comptes suppléants .....	14
	ANNEXE 1 – COMMUNIQUES DE PRESSE PUBLIES PAR GECINA DEPUIS L'ACTUALISATION .....	15

## **1 PREAMBULE**

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'obligations subordonnées remboursables en actions 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 sont admises aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0000038200 (la « **Société** » ou « **Eurosic** »), d'acquérir et/ou d'échanger la totalité de leurs actions (les « **Actions** ») et/ou leurs obligations subordonnées remboursables en actions d'Eurosic émises en 2015 (les « **OSRA 2015** ») et en 2016 (les « **OSRA 2016** », ensemble avec les OSRA 2015, les « **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 de la 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 Eurosic<sup>1</sup>, soit, à la connaissance de l'Initiateur à la date de la 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 de la Note d'Information :
  - un nombre total de 58 996 OSRA 2015<sup>2</sup> ; et
  - un nombre total de 310 248 OSRA 2016<sup>3</sup>.

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 « Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites Eurosic » de la Note d'Information) ne pourront pas être apportées à l'Offre et bénéficieront des mécanismes de liquidité décrits à la Section 2.2.8 « Liquidité offerte aux bénéficiaires d'Actions Gratuites Non Acquises » de la Note d'Information.

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 Euronext Paris des actions nouvelles à provenir de l'exercice des OSRA 2015)

<sup>3</sup> 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 2017 attaché) et leurs OSRA 2016 (coupon 2017 attaché et coupon 2016, 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 2017 attaché) ou 64 OSRA 2016 (coupon 2017 attaché et coupon 2016, 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).

En raison de la centralisation de l'Offre (voir Section 2.3.1 de la Note d'Information), il est précisé que le coupon 2016 des OSRA 2016 apportées à l'Offre, dès son ouverture, restera acquis à leurs titulaires.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement Général de l'AMF, Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et Natixis agissent en qualité d'établissements présentateurs de l'Offre. Seule Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

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

Les modalités ainsi que le contexte et les motifs de l'Offre sont présentés dans la Note d'Information.

## **2 INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE GECINA**

### **2.1 Identité et caractéristiques de l'Initiateur**

Conformément aux dispositions de l'article 231-38 du Règlement Général de l'AMF et de l'instruction n° 2006-07, notamment l'article 5 de la section 2 et au Règlement européen (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur figurent dans le Document de Référence 2016 de l'Initiateur, déposé auprès de l'AMF le 24 février 2017 sous le numéro D.17-0110, tel qu'actualisé par sa première actualisation (incorporant par référence le rapport financier semestriel 2017 de l'Initiateur) publiée le 17 juillet 2017 sur son site internet ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) et déposée le même jour auprès de l'AMF sous le numéro D.17-0110-A01 (l'« **Actualisation** »), lesquels sont incorporés par référence dans le présent document. Le Document de Référence 2016 et son Actualisation ainsi que le rapport financier semestriel 2017 sont disponibles en version électronique sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de l'Initiateur ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)). Ils peuvent également être obtenus sans frais auprès de l'Initiateur (14-16, rue des Capucines, 75002 Paris).

### **2.2 Situation comptable et financière de l'Initiateur au 31 décembre 2016 et au 30 juin 2017**

Les informations relatives à la situation comptable et financière de l'Initiateur au 31 décembre 2016 et au 30 juin 2017 figurent respectivement dans le Document de Référence 2016 ainsi que dans le rapport financier semestriel de l'Initiateur publié le 17 juillet 2017.

### **2.3 Capital social de l'Initiateur**

A la date du présent document, le capital social de l'Initiateur s'élève à 543 725 482,50 euros et est divisé en 72 496 731 actions de 7,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

### **2.4 Nombre maximum d'actions nouvelles Gecina à émettre dans le cadre de l'Offre**

Un nombre maximum de 3 407 933<sup>4</sup> 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 auto-détenus d'Eurosic ne seront pas apportés à l'Offre et les Actions Gratuites Non Acquises (tel que ce terme est défini à la Section 2.2.7 « Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites Eurosic » de la Note d'Information) 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.

### **2.5 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

---

<sup>4</sup> Dans l'hypothèse où toute cession d'actions ou OSRA entre actionnaires permettant de maximiser leur lots de 64 Actions ou OSRA est exclue

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 « Financement de l'Opération » de la 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 Risques propres à l'opération de rapprochement envisagée entre l'Initiateur et la Société**

Le lecteur est invité à se référer à la Section 7.4 « Facteurs de risque liés à l'Acquisition d'Eurosic » du rapport financier semestriel 2017 pour une présentation des facteurs de risque liés à l'acquisition d'Eurosic.

### **2.7 Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables de l'Initiateur et sur les comptes consolidés**

#### 2.7.1 Information financière pro forma (non auditée) de Gecina au 31 décembre 2016

Le lecteur est invité à se référer à la Section 1 « Activités du Groupe – Acquisition d'Eurosic » de l'Actualisation pour une présentation de certaines informations financières consolidées pro forma du groupe Gecina pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 établies selon les normes IFRS.

#### 2.7.2 Déclaration sur le fonds de roulement net de l'Initiateur

L'Initiateur atteste que, de son point de vue, avant et après prise en compte de l'incidence de l'Offre, son fonds de roulement net établi sur une base consolidée est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date de dépôt du présent document.

### 2.7.3 Capitaux propres et endettement (avec description de l'incidence de l'Offre sur ce poste)

Conformément au paragraphe 127 des recommandations de l'ESMA (European Securities and Markets Authority – ESMA/2013/319 en date du 20 mars 2013), les tableaux ci-dessous présentent la situation des capitaux propres et de l'endettement de l'Initiateur au 30 juin 2017.

#### **AU 30 JUIN 2017 (publié)**

<b>1. Capitaux propres et endettement</b>	
	<i>En milliers d'euros</i>
<b>Total de la dette financière courante</b>	<b>955 484</b>
Cautionnée	0
Garantie <sup>5</sup>	26 800
Non garantie et non cautionnée	928 684
<b>Total de la dette financière non courante</b>	<b>4 636 832</b>
Cautionnée	0
Garantie <sup>5</sup>	713 575
Non garantie et non cautionnée	3 923 257
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>9 030 663</b>
Capital social	475 760
Réserve légale	47 576
Autres réserves	8 507 327

<b>2. Endettement financier net</b>	
	<i>En milliers d'euros</i>
A. Trésorerie	46
B. Equivalent de trésorerie	1 656 071
C. Titres de placement	0
<b>D. Trésorerie et équivalents de trésorerie (A + B + C)</b>	<b>1 656 117</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>0</b>
F. Dettes bancaires à court terme	759 000
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	179 784
H. Autres dettes financières à court terme	16 700
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F + G + H)</b>	<b>955 484</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I – E – D)</b>	<b>-700 633</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	702 775
L. Obligations émis	3 870 499
M. Autres emprunts à plus d'un an	63 558
<b>N. Dettes financières à moyen et long terme (K+L+M)</b>	<b>4 636 832</b>
<b>O. Endettement financier net (J+N)</b>	<b>3 936 199</b>

Il est préalablement précisé que depuis le 30 juin 2017, aucune opération avec un impact significatif sur les capitaux propres et l'endettement net consolidé de Gecina n'est intervenue, en dehors de celles en rapport avec le rapprochement avec Eurosic et décrites ci-après.

A la date d'établissement du présent document, différentes opérations en lien avec le rapprochement avec Eurosic, ont d'ores et déjà été réalisées :

- L'augmentation de capital, dont le règlement-livraison est intervenu le 11 août 2017, a conduit à la souscription de 9 062 091 actions nouvelles au prix unitaire de 110,5 € représentant une

<sup>5</sup> Principalement hypothèques de 1<sup>er</sup> rang, privilèges de prêteurs de deniers, nantissements de titres et parts sociales de filiales du groupe, caution de Gecina.

augmentation des capitaux propres de l'ordre de 1,0 milliard d'euros avec corrélativement une réduction de l'endettement net du même montant.

- Les acquisitions de blocs de titres survenues le 29 août 2017 auprès des principaux actionnaires ont été réalisées pour 2,8 milliards d'euros par recours à la trésorerie disponible du fait des émissions obligataires et de l'augmentation de capital principalement et conduisent à une augmentation de l'endettement net du même montant.

Courant octobre, la clôture de l'offre publique alternative d'achat et d'échange devrait conduire, compte tenu des engagements d'apport pris par les principaux actionnaires d'Eurosic et selon une hypothèse de répartition de 50%/50% pour l'actionnariat flottant,

- à la création d'actions nouvelles Gecina représentatives d'une augmentation des capitaux propres de l'ordre de 0,4 milliard d'euros pour l'acquisition des titres apportés à l'offre publique d'échange,
- à un paiement complémentaire de l'ordre de 0,1 milliard d'euros pour l'acquisition des titres apportés à l'offre publique d'achat.

Au regard de ces opérations et de l'effet des variations de périmètre (+2,7 milliards d'euros d'endettement net induit par la consolidation d'Eurosic après cession des actifs de diversification), l'endettement net consolidé de Gecina devrait être de l'ordre de 8,5 milliards d'euros et les capitaux propres consolidés de l'ordre de 10,4 milliards d'euros.

A l'issue du programme de cessions en cours, et portant sur 1,2 milliard d'euros d'actifs à horizon 12 mois, le ratio de LTV sera en deçà de 40%.

## **2.8 Impact de l'Offre sur la situation des actionnaires de l'Initiateur**

Sous réserve des ajustements décrits à la Section 2.2.3 « Ajustement des termes de l'Offre » de la 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 3 407 933<sup>6</sup> 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 31 août 2017) à 75 904 664 actions.

---

<sup>6</sup> Dans l'hypothèse où toute cession d'actions ou OSRA entre actionnaires permettant de maximiser leur lots de 64 Actions ou OSRA est exclue



Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de Gecina au 31 août (sur une base non diluée)<sup>7</sup> :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques<sup>8</sup></b>
Ivanhoé Cambridge <sup>(1)</sup>	14 803 793	20,4 %
Crédit Agricole Assurances – Prédica	9 544 573	13,2 %
Norges Bank	6 824 636	9,4 %
Flottant	39 130 648	54,0 %
Actions Propres	2 193 081	3,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>72 496 731</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>(1)</sup> Comprenant les 15 866 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec et par Ivanhoé Cambridge directement.

Le tableau ci-après présente, sur la base de la répartition du capital social et des droits de vote de Gecina au 31 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 (tel que ce terme est défini à la Section 1.1.2.3 « Engagements d'Apport » de la Note d'Information) est réalisée, et ii) le solde, dans la limite de 3 407 933<sup>9</sup> actions nouvelles Gecina, est remis en échange des Actions apportées à l'OPE Actions et des OSRA apportées à l'OPE OSRA :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques<sup>10</sup></b>
Ivanhoé Cambridge <sup>(1)</sup>	14 803 793	19,5 %
Crédit Agricole Assurances - Prédica	9 939 805	13,1 %
Norges Bank	6 824 636	9,0 %
Flottant <sup>(2)</sup>	42 143 349	55,5 %
Actions Propres	2 193 081	2,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>75 904 664</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>(1)</sup> Comprenant les 15 866 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec et par Ivanhoé Cambridge directement.

<sup>(2)</sup> Incluant la participation de Batipart, Latricogne et Debiopharm dans Gecina après réalisation de l'offre publique de Gecina.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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)

<sup>9</sup> Dans l'hypothèse où toute cession d'actions ou OSRA entre actionnaires permettant de maximiser leur lots de 64 Actions ou OSRA est exclue

<sup>10</sup> 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 ligne avec le communiqué de presse publié par Gecina le 21 juin 2017 annonçant l'opération de rapprochement entre Gecina et Eurosic, après l'augmentation de capital réalisée en août 2017 et dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100% à l'OPE Actions et à l'OPE OSRA, cette opération se traduira par un élargissement du flottant de Gecina de près de 10%, passant de 51% à environ 55%.

## **2.9 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Gecina a retenu Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et Natixis comme banques présentatrices de l'Offre et conseils financiers dans le cadre de l'Offre. Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et Natixis et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux ou autres à Gecina ou aux sociétés de son groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles elles ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

A cet égard :

- Deutsche Bank AG, Succursale de Paris a agi en tant que conseil financier de Gecina dans le cadre de l'Acquisition des Blocs,
- Deutsche Bank AG London Branch et Natixis ont agi en tant que teneurs de livre des émissions obligataires réalisées par la Société le 30 juin 2017,
- Deutsche Bank AG London Branch a agi en tant que coordinateur global, chef de file et teneur de livre et Natixis en tant que teneur de livre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de Gecina réalisée en août 2017.

Leurs adresses sont :

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

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

**Natixis**  
47 quai d'Austerlitz  
75013 Paris  
France

## **2.10 Déclarations – Rapports**

Des éléments d'appréciation de la parité de l'Offre pour les Actions et les OSRA ont été préparés par Deutsche Bank AG, Succursale de Paris et Natixis et sont présentés à la Section 3 « Eléments d'Appréciation du Prix et de la Parité de l'Offre » de la Note d'Information.

Le rapport de l'expert indépendant désigné par la Société est reproduit *in extenso* dans la note en réponse de la Société, disponible sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de la Société ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)).

## **2.11 Rapport des Commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce**

**Mazars**  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONDITIONS ET LES CONSEQUENCES DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL A L'EFFET DE REMUNERER LES TITRES DE LA SOCIETE EUROSIC APPORTES A L'OFFRE PUBLIQUE D'ECHANGE**

GECINA SA  
14-16, rue des Capucines  
75002 PARIS

A la Directrice Générale et aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Gecina SA (ci-après la «Société») et en application des dispositions de l'article L. 225-148 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les conditions et les conséquences de l'augmentation du capital à l'effet de rémunérer les titres de la société Eurosic apportés à l'offre publique d'échange initiée par votre société (l'Offre) portant sur :

- la totalité des actions non détenues par votre Société 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 de la 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 de la Société reçues en échange, et à l'exception des 2 169 328 actions auto-détenues par Eurosic, soit 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) ;
- la totalité des OSRA, soit un nombre total de 58 996 OSRA 2015 et un nombre total de 310 248 OSRA 2016.

L'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2017, dans sa 17<sup>ième</sup> résolution, a délégué, pour une durée de 26 mois, au Conseil d'Administration sa compétence pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance donnant accès à des titres de capital à émettre, à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique, comportant une composante d'échange, initiée par votre Société.

Votre conseil d'administration, dans sa séance du 20 juin 2017, a décidé de faire usage de cette délégation en décidant (i) du principe d'une augmentation de capital de la Société en cas d'offre

publique d'échange initiée par la Société, dans la limite d'un montant nominal maximum de 47,50 millions d'euros et (ii) de subdéléguer au Directeur Général de la Société tous pouvoirs dans les conditions et limites fixées par l'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2017 et la délibération du conseil d'administration du 20 juin 2017, notamment aux fins de décider de la réalisation de l'émission et d'arrêter ses conditions.

Il appartient à votre Société de préparer le document d'information prévu à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il nous appartient de donner notre avis sur les conditions et les conséquences de l'émission qui y sont présentées.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier les informations données dans le document d'information prévu à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers établi à l'occasion de cette opération et décrivant les conditions de l'émission et ses conséquences en termes de dilution.

La présentation des conditions de l'émission et de ses conséquences en termes de dilution n'appelle pas d'observation de notre part.

Le présent rapport est inséré dans le document d'information prévu à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers préparé à l'occasion de cette émission et portant sur les caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 19 septembre 2017,

Les commissaires aux comptes

**Mazars**

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Julien Marin-Pache

Baptiste Kalasz

Jean-Pierre Bouchart

### **3 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LE DEPOT DE L'ACTUALISATION**

#### **3.1 Evènements significatifs**

Aucun fait nouveau significatif, autre que ceux mentionnés dans les différents communiqués de presse publiés par l'Initiateur figurant en Annexe 1, n'est intervenu depuis la publication de l'Actualisation.

#### **3.2 Litiges**

À la connaissance de l'Initiateur, il n'existe pas de litige, arbitrage, procédure gouvernementale ou judiciaire susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de Gecina, autre que ceux décrits dans la Section 1.7.4 « Litiges » du Document de Référence 2016, telle qu'actualisée à la Section 5.5.9.6. « Litiges » du rapport financier semestriel 2017 de l'Initiateur.

#### **3.3 Communiqués de presse diffusés depuis l'Actualisation**

L'Initiateur publie ses communiqués de presse en ligne sur son site internet [www.gecina.fr](http://www.gecina.fr).

Un tableau en Annexe 1 détaille les différents communiqués de presse publiés par l'Initiateur depuis le dépôt de son Actualisation.

### **4 PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRESENT DOCUMENT**

#### **4.1 Personne responsable de l'information relative à l'Initiateur**

Méka Brunel, Administratrice Directrice Générale

#### **4.2 Attestation de la personne responsable de l'information relative à l'Initiateur**

*« J'atteste que le présent document, qui a été déposé auprès de l'AMF le 19 septembre 2017 et qui sera diffusé au plus tard le jour de négociation précédant l'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du Règlement Général de l'AMF et par l'instruction de l'AMF n°2006-07 dans le cadre de l'offre publique alternative d'achat et d'échange simplifiée visant les actions et les obligations subordonnées remboursables en actions de la société Eurosic initiée par Gecina.*

*Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

#### **4.3 Responsable du contrôle des comptes**

##### **4.3.1 Commissaires aux comptes titulaires**

###### **Mazars**

Représenté par Julien Marin-Pache  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

###### **PricewaterhouseCoopers Audit**

Représenté par Jean-Pierre Bouchart  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

#### 4.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

**Gilles Rainaut**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

**Jean-Christophe Georghiou**

63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

## Annexe 1 – Communiqués de presse publiés par Gecina depuis l'Actualisation

17 juillet 2017	Résultats au 30 juin 2017
17 juillet 2017	Mise à disposition du Rapport semestriel 2017
18 juillet 2017	Gecina annonce le lancement de son augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription pour un montant total d'environ 1 milliard d'euros
18 juillet 2017	Gecina lance la vente de droits préférentiels de souscription ("DPS") qui seront détachés de ses actions auto-détenues par voie de construction accélérée d'un livre d'ordres auprès d'investisseurs institutionnels
19 juillet 2017	Gecina annonce le succès de la vente d'environ 2,2 millions de droits préférentiels de souscription ("DPS") détachés des actions auto-détenues de la société
24 juillet 2017	<i>Second supplement</i> au prospectus de base du programme d'émission obligataire EMTN du 21 juillet 2017 (en anglais)
7 août 2017	Obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence : nouvelle étape franchie dans le rapprochement amical avec Eurosic
9 août 2017	Succès de l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription d'un montant de 1,0 milliard d'euros
29 août 2017	Prise de contrôle par Gecina, nouvelle gouvernance d'Eurosic et réalisation de la cession par Eurosic d'un portefeuille de diversification
30 août 2017	Gecina finalise l'acquisition de près de 85% du capital d'Eurosic et devient avec un patrimoine total de 19,5Md€ la 4ème foncière européenne et la 1ère foncière de bureaux
30 août 2017	Communiqué de presse Gecina – Eurosic – projet de note d'information (déposé à l'AMF)
31 août 2017	US Form 8937
4 septembre 2017	Gecina signe 4 nouveaux baux : le taux de précommercialisation du pipeline passe à 46% (vs. 22% au 31/12/2016)
11 septembre 2017	Gecina première foncière de bureaux en Europe dans le classement GRESB et deuxième au niveau mondial dans celui de DJSI



## Un premier semestre historiquement actif : performances opérationnelles et rapprochement amical avec Eurosic

### Un rendement global de +17,0% en 6 mois et +22,2% sur un an

- o ANR triple net par action en hausse de +15,0% sur le premier semestre à 152€ par action
- o Valorisation du patrimoine en hausse de +10,4% sur 6 mois, résultant de la reprise des marchés locatifs combinée à une nouvelle compression des taux de capitalisation, ainsi qu'à la poursuite de l'extraction de valeur sur les actifs en développement
- o Forte revalorisation du patrimoine résidentiel (+23,0% sur 6 mois) reflétant l'appétit croissant des institutionnels pour cette classe d'actifs

### RRN conforme aux attentes du Groupe et confirmation des objectifs 2017

- o Contraction du résultat récurrent net sur le premier semestre 2017, résultant des importants changements de périmètres intervenus en 2016 (1,7 Md€ de cessions d'immeubles non stratégiques ou matures, et mises en restructuration de 5 immeubles)
- o Ces effets de périmètres ne joueront plus au second semestre 2017 dont le RRN devrait être au moins égal à celui enregistré au second semestre 2016<sup>1</sup> (hors effets de l'intégration d'Eurosic)
- o Confirmation de l'objectif d'une baisse du RRN en 2017, retraité de l'effet de la cession de la santé et avant prise en compte de l'intégration d'Eurosic, de près de -5% à -6%<sup>2</sup>

### Accélération du rythme de commercialisations et livraisons de projets dans un marché porteur

- o Un marché porteur, favorable au patrimoine et à la stratégie de Gecina
- o Hausse des revenus locatifs à périmètre constant sur les bureaux de +2,1%
- o Succès locatifs majeurs depuis début 2017, avec près de 95 000 m<sup>2</sup> loués, pré-loués, reloués, renégociés représentant près de 36,1 M€ de loyers économiques
- o Près de 33 000 m<sup>2</sup> livrés au premier semestre à Paris (55 Amsterdam) et à Lyon (Gerland/Septen) commercialisés à près de 80%
- o Taux de pré-commercialisation du pipeline porté à 35% (avec notamment depuis le début de l'année Octant-Sextant et Ville-l'Evêque)

### Une année 2017 d'ores et déjà historique pour Gecina avec le projet d'acquisition d'Eurosic

- o Accélération de la stratégie de rendement global de Gecina
  - Accélération de la rotation du patrimoine avec un programme de cessions prévu supérieur à 1,2 Md€
  - Pipeline de projets combiné porté à près de 2,5 Md€ (sur le périmètre fin 2016) prévoyant des livraisons s'étalant de 2017 à 2019
  - Relution immédiate de +10% en année pleine sur le RRN par action
- o Renforcement du positionnement stratégique du Groupe sur les marchés immobiliers
  - Renforcement de la spécialisation sur les bureaux (>80% du patrimoine total post programme de cessions)
  - Renforcement de la centralité du patrimoine de bureaux (>60% dans Paris intramuros post programme de cessions)
  - Maillage du marché parisien sans équivalent (renforcement et accès à de nouveaux marchés du bureau au cœur de Paris)
- o Une opération sécurisée et un bilan préservé
  - Opération sécurisée et intégralement financée notamment avec l'émission de 1,5 Md€ de dette obligataire avec un coupon moyen de 1,3%
  - Augmentation de capital de 1 Md€ avec émission de droits préférentiels de souscription prévue pour refinancer une partie de la dette

### Nouvelle organisation mise en place le 3 juillet pour favoriser la performance opérationnelle

- o Création de 2 business units pour le Bureau et le Résidentiel, et recrutement de deux directeurs exécutifs en charge de ces pôles, permettant d'avoir un meilleur suivi des performances opérationnelles et financières des portefeuilles concernés
- o La mise en place d'une business unit dédiée au patrimoine résidentiel traduit l'ambition de Gecina de se concentrer en priorité sur l'optimisation de l'exploitation et de la valorisation de ce pôle

<sup>1</sup> Toutes choses égales par ailleurs

<sup>2</sup> Cet objectif pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année.



## Chiffres clés

En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Var. (%)
Loyers bruts	298,8	240,6	-19,5%
Excédent Brut d'Exploitation	247,3	191,4	-22,6%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe*</b>	<b>198,0</b>	<b>152,7</b>	<b>(-11% hors effets de la cession de la santé)</b>
<i>par action (en €)</i>	<i>3,16</i>	<i>2,46</i>	<i>-22,1%</i>
Résultat net Part du Groupe	526,9	1307,1	+148,0%
<b>ANR dilué triple net EPRA (bloc) **</b>	<b>128,6</b>	<b>152,0</b>	<b>+18,2%</b>

\* Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et des impôts récurrents tels que définis dans les comptes présentés en annexes de ce communiqué

\*\* Tableau de passage entre les capitaux propres du Groupe issus des états financiers et l'ANR triple net EPRA disponible dans le chapitre 3.7 du rapport financier semestriel

### Un premier semestre historiquement actif sur des marchés immobiliers favorables

Les résultats du premier semestre 2017 traduisent la solide dynamique des marchés locatifs et de l'investissement parisiens, avec une **hausse de l'ANR triple net EPRA** de +15% sur 6 mois, et une **hausse des loyers de bureaux à périmètre constant** de +2,1%.

La bonne tenue des marchés parisiens a en outre favorisé la finalisation d'importants succès locatifs depuis le début de l'année avec près de **95 000 m<sup>2</sup> d'ores et déjà loués, pré-loués, reloués ou renégociés**, avec notamment la précommercialisation des immeubles Octant-Sextant (Levallois-Perret) et du 20 Ville-l'Evêque (Paris QCA). Ces commercialisations renforcent ainsi la confiance de Gecina dans les perspectives de croissance attendues pour les années qui viennent, notamment du fait de son pipeline de projets en cours de développement.

Ces résultats reflètent également une **phase de transition** entre l'effet des importants volumes de cessions et de mises en restructuration réalisés en 2016, qui sans surprise justifient la contraction temporaire du résultat récurrent net sur ce premier semestre, et les effets à venir de l'acquisition d'Eurosic ainsi que des livraisons d'immeubles aujourd'hui en cours de développement. Ces importants effets de périmètre qui jouent pleinement sur les 6 premiers mois de l'exercice, n'auront que peu d'effets sur le second semestre. Par conséquent **Gecina confirme avec confiance son objectif pour 2017** d'un résultat récurrent net, hors effets de la cession de la santé et sans prise en compte de l'acquisition d'Eurosic, en baisse de -5% à -6%.

Le semestre aura également été principalement marqué par le **projet de rapprochement amical avec Eurosic, dont la prise de contrôle interviendra d'ici fin août**. Cette opération est stratégiquement structurante pour le Groupe, permettant de prolonger et d'accélérer le déploiement de sa stratégie, conformément aux ambitions communiquées en début d'année. Outre l'accélération du programme de rotation du patrimoine au travers notamment de programmes de cessions dont les processus sont déjà engagés, cette opération renforcera l'exposition du Groupe aux secteurs les plus centraux du marché de l'immobilier de bureaux, et notamment à Paris intramuros. L'ensemble combiné portera un pipeline sans égal en Europe, principalement concentré sur les zones les plus porteuses du marché, offrant ainsi une visibilité accrue en matière de croissance du cashflow ainsi qu'en termes d'extraction de valeur. A court terme, cette opération est **relative à hauteur de +10% par action** en année pleine.

Dans le cadre du financement de cette opération Gecina a déjà procédé au refinancement d'une partie du *bridge* de 2,5 Md€ qui permettait le financement de l'opération, au travers d'une **émission obligataire** en trois tranches pour un total de 1,5 Md€ avec une **maturité moyenne de 10 ans et un coupon moyen de 1,3%**. Une augmentation de capital avec émission de droits préférentiels de souscription de 1 Md€ est également prévue.

En parallèle de cette opération, Gecina est restée active sur les marchés avec un programme de **rachat d'actions**, aujourd'hui clôturé ayant permis le rachat de titres pour un montant total de 224,5 M€ à un prix moyen de 121,8€ par action. Le Groupe a également finalisé **l'acquisition de deux immeubles de bureaux** dans le QCA parisien et à La Défense pour un total de 141,5 M€. En parallèle, Gecina a finalisé la **cession de logements** pour 83 M€, et 142 M€ de **cessions sont sous promesse** à fin juin 2017.

En outre, depuis le 3 juillet 2017, les équipes de Gecina travaillent sur la base d'un **nouveau schéma organisationnel**. Deux *business units* ont ainsi été créées pour le portefeuille de bureaux et le portefeuille résidentiel. Deux directeurs exécutifs ont été recrutés à cet effet (respectivement Valérie Britay et Franck Lirzin). Cette nouvelle organisation a vocation à favoriser la compréhension et l'amélioration des performances opérationnelles et financières des portefeuilles concernés. Dans les trimestres qui viennent cette nouvelle organisation devrait également favoriser l'intégration d'Eurosic. La mise en place d'une *business unit* dédiée au pôle résidentiel traduit l'ambition de Gecina de se concentrer en priorité sur l'optimisation de la gestion opérationnelle de ce portefeuille, ainsi que sur l'identification des opportunités d'extraction de valeur.

***Méka Brunel, Directrice Générale :** « Sur un an, la stratégie mise en place par Gecina a permis de générer un rendement global de plus de +22%, ce qui traduit non seulement les tendances favorables du marché parisien du bureau, mais également la pertinence du positionnement du Groupe sur les zones clés de la Région parisienne, ainsi que le potentiel de croissance et de création de valeur porté par le pipeline de projets. Le projet de rapprochement amical avec Eurosic confère un caractère historique à ce premier semestre, faisant de Gecina la 4<sup>ème</sup> foncière européenne et la première sur le bureau. ».*

## Calendrier Financier

**Activité au 30 septembre 2017**

19 octobre 2017

## Revenus locatifs conformes aux prévisions du Groupe, et confirmation de la hausse à périmètre constant

La performance locative à périmètre courant publiée au premier semestre 2017 reflète l'effet plein des importantes variations de périmètre réalisées en cours d'année 2016 (cession du portefeuille de santé, transfert de 5 immeubles dans le pipeline et cessions d'immeubles de bureaux). Cet effet de base ne jouera pas au second semestre 2017.

Les revenus locatifs bruts totaux ressortent à 240,6 M€ sur le premier semestre 2017. Retraités de la cession du portefeuille de santé, ils s'inscrivent en baisse de -7,3% à périmètre courant, et en hausse de +1,6% à périmètre constant.

**A périmètre constant**, le premier semestre confirme le **retour de la croissance locative (+1,6%)**. Cette dynamique, principalement tirée par le portefeuille de bureaux, provient d'une indexation toujours faible mais positive (+0,3%), d'une légère réversion positive, ainsi que de la commercialisation d'immeubles qui étaient intégralement ou partiellement vacants au premier semestre 2016.

**A périmètre courant**, la baisse de -7,3% (hors santé) s'explique principalement par les cessions d'actifs de bureaux et de logements réalisées en 2016 (avec une prime moyenne sur les dernières expertises de l'ordre de +15%), mais également par la mise en restructuration d'immeubles de bureaux à fort potentiel de création de valeur dès le départ des locataires en place. Pour rappel, Gecina a intégré 7 nouveaux projets de développement dans son pipeline courant 2016, dont 5 sont issus du patrimoine du Groupe.

Sur la période, les pertes de loyers résultant des cessions (hors santé) réalisées essentiellement en 2016 (Vinci-Rueil, Dassault-Suresnes, Bourse-Paris, et logements par unités vacantes) s'élèvent à -7,0 M€. Les mises en restructuration d'immeubles (notamment en 2016 Octant-Sextant à Levallois-Perret, 20 Ville-l'Evêque à Paris, et Graviers-Neuilly), représentent une perte de loyers de l'ordre de -17,8 M€.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>194,9</b>	<b>178,7</b>	<b>-8,3%</b>	<b>+2,1%</b>
Résidentiel traditionnel	57,5	54,8	-4,7%	-0,1%
Résidences étudiants	7,0	7,1	+0,7%	+0,7%
<b>Total Groupe (hors santé)</b>	<b>259,5</b>	<b>240,6</b>	<b>-7,3%</b>	<b>+1,6%</b>
<i>Santé et autres</i>	<i>39,4</i>	<i>0,0</i>	<i>-100,0%</i>	<i>n.a.</i>
Total Groupe	298,8	240,6	-19,5%	+1,6%

### Bureaux : une dynamique favorable sur les zones les plus centrales

**A périmètre constant les loyers s'inscrivent en hausse de +2,1%** conformément aux attentes du Groupe. Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier à la suite notamment de la commercialisation de Pointe Métro 2 à CREDIPAR et de la commercialisation du Cristallin au Groupe Renault. Cette hausse bénéficie également d'une indexation faiblement positive (+0,4%) et d'une légère réversion positive. Cette performance organique dans un contexte d'amélioration des conditions locatives de marché, permet au Groupe de confirmer que **la variation des loyers de bureaux à périmètre constant devrait être positive en 2017**.

**A périmètre courant**, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -8,3% sous l'effet des changements de périmètres réalisés en 2016 (cessions et mises en restructuration), alors que l'effet des livraisons reste encore mesuré sur ce seul premier semestre.

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	194,9	178,7	-8,3%	+2,1%
Paris intra-muros	94,9	94,6	-0,3%	+1,0%
<i>Paris QCA - Bureaux</i>	<i>53,3</i>	<i>53,5</i>	<i>+0,3%</i>	<i>+3,4%</i>
<i>Paris QCA - Commerces</i>	<i>18,4</i>	<i>17,6</i>	<i>-4,1%</i>	<i>-3,6%</i>
<i>Paris hors QCA</i>	<i>23,2</i>	<i>23,5</i>	<i>+1,3%</i>	<i>-1,4%</i>
Croissant Ouest - La Défense	82,2	65,3	-20,6%	+4,0%
Autres	17,8	18,8	+5,4%	+1,0%

## Un taux d'occupation stable, à un niveau toujours élevé

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) au premier semestre 2017 s'établit à 95,5% hors santé affichant une stabilité sur 6 mois comme sur un an. Sur le bureau, ce taux est en légère amélioration en raison de la commercialisation de certains actifs jusqu'ici vacants à Gennevilliers (Pointe Métro 2), et à Boulogne (Le Cristallin) notamment.

TOF moyen	30-juin-16	31-déc-16	30-juin-17
<b>Bureaux</b>	<b>95,4%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,5%</b>
<b>Diversification</b>	<b>95,9%</b>	<b>95,6%</b>	<b>95,5%</b>
Résidentiel traditionnel	97,1%	96,6%	96,4%
Résidences étudiants	88,7%	89,1%	90,1%
<b>Total Groupe hors Santé</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,5%</b>
<i>Santé</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>-</i>
<b>Total Groupe publié</b>	<b>96,2%</b>	<b>95,9%</b>	<b>95,5%</b>

## Résultat récurrent net part du Groupe conforme aux objectifs du Groupe

Le **résultat récurrent net part du Groupe** s'inscrit en repli de -11% hors effets de la cession du portefeuille de santé (finalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2016), conformément aux attentes du Groupe. Ce recul traduit essentiellement le **volume important d'actifs mis en redéveloppement** en cours d'année 2016 (notamment Octant-Sextant à Levallois, 20 Ville l'Evêque à Paris et Neuilly Gravières), ainsi que l'**effet des cessions réalisées en 2016** avec 15% de prime sur les dernières expertises (Rueil Malmaison - Vinci, Suresnes- Dassault, Neuilly – Peretti et Paris-Bourse).

Dans la mesure où la contraction du RRN au premier semestre reflète principalement des changements de périmètres effectués en grande partie au premier semestre 2016 et au début du second semestre 2016 (cessions d'immeubles de bureaux et mises en restructuration) ainsi que la finalisation de la cession du portefeuille de santé (le 1<sup>er</sup> juillet 2016), cet effet ne devrait pas se réitérer sur le second semestre. **Gecina confirme donc que le résultat récurrent net en 2017, hors effet de l'intégration d'Eurosic et retraité de l'effet de la cession de la santé, devrait être en baisse de l'ordre de -5% à -6%<sup>3</sup>**. Cette performance attendue reflète l'effet combiné d'une croissance sous-jacente attendue autour de +2% à +3%<sup>4</sup>, et de l'effet des mises en restructuration, dilutives à court terme, mais qui seront relatives dès leurs livraisons principalement attendues en 2018 et 2019.

En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>298,8</b>	<b>240,6</b>	<b>-19,5%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>277,6</b>	<b>221,4</b>	<b>-20,2%</b>
Services et autres produits (net)	1,0	1,6	+61,9%
Frais de structure	(31,3)	(31,7)	+1,0%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>247,3</b>	<b>191,4</b>	<b>-22,6%</b>
Frais financiers nets	(47,0)	(36,6)	-22,1%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>200,2</b>	<b>154,7</b>	<b>-22,7%</b>
Intérêts minoritaires récurrents	(0,3)	(0,5)	ns
Impôts récurrents	(1,9)	(1,6)	-16,1%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>198,0</b>	<b>152,7</b>	<b>-22,9%</b>
<b>Résultat récurrent net part du Groupe par action</b>	<b>3,16</b>	<b>2,46</b>	<b>-22,1%</b>

La **marge locative** s'établit à 92,0%, stable par rapport au premier semestre 2016 (hors portefeuille de santé). La baisse de la marge locative sur le portefeuille résidentiel (-110 pb à 81,0%) étant compensée par la hausse de la marge locative sur les bureaux (+80 pb à 95,9%). Cette hausse s'explique par l'amélioration du taux d'occupation sur le bureau ainsi que par l'optimisation de certains postes de charges.

<sup>3</sup> Ces objectifs ne supposent aucune cession ni investissement et pourront être par conséquent revus à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année.

<sup>4</sup> Intégrant l'effet des cessions hors santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017, et de la croissance organique.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative au 1 <sup>er</sup> semestre 2016 - publiée	92,9%	95,1%	82,1%	99,0%
<b>Marge locative au 1<sup>er</sup> semestre 2016 - hors santé</b>	<b>92,0%</b>			
Marge locative à fin 2016 – publiée	92,4%	95,5%	81,0%	98,9%
<b>Marge locative à fin 2016 - hors santé</b>	<b>91,9%</b>			
<b>Marge locative au 1<sup>er</sup> semestre 2017</b>	<b>92,0%</b>	<b>95,9%</b>	<b>81,0%</b>	<b>n.a.</b>

## Baisse du coût moyen et nouvel allongement de la maturité moyenne de la dette

Gecina a poursuivi l'optimisation de son passif en profitant d'un environnement toujours favorable pour progresser sur l'ensemble de ses indicateurs financiers.

Les **frais financiers nets** sont en baisse de -22,1% par rapport au premier semestre 2016 à 36,6 M€.

Le **coût moyen de la dette** (y compris lignes de crédit non tirées) s'élève au premier semestre 2017 à 2,1% en légère baisse de -10 pb par rapport à 2016, résultant des efforts d'optimisation réalisés dans un contexte de marché très favorable.

En conséquence l'**ICR de Gecina s'inscrit encore en légère hausse**, passant de 4,9x fin 2016 à 5,0x à fin juin 2017.

A fin juin 2017, **la maturité moyenne de la dette du Groupe est portée à 8,6 années** (contre 6,7 années à fin 2016 et 5,2 années fin juin 2016). Cette augmentation de la maturité moyenne de la dette profite principalement des placements obligataires réalisés dans le cadre du financement de l'opération de l'acquisition d'Eurosic, le 27 juin 2017 pour 1,5 Md€ avec un coupon moyen de 1,3% et une maturité moyenne de 10 ans, mais également du renouvellement par anticipation de près d'1Md€ de lignes de crédit non tirées.

**La dette nette** à fin juin 2017 s'élève à 3 936 M€, soit une baisse de 803 M€ sur l'année, en raison d'un profil largement net vendeur sur la période. Sur 6 mois en revanche la dette nette croit de 354 M€ en raison du financement du programme de rachat d'actions et de l'avancée du pipeline de développement.

**A fin juin 2017, le LTV de Gecina, s'élève à 27,6% droits inclus et 29,3% hors droits**, quasiment stable sur 6 mois (-10 pb). Cette stabilité traduit les effets compensés du programme de rachat d'actions et des investissements réalisés au titre du pipeline d'une part, et d'autre part la revalorisation du patrimoine et les cessions d'actifs sur le premier semestre.

Ratios	Covenant	30-juin-17
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55%	29,3%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,0x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	5,8%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en millions d'euros	> 6 000 - 8 000	13 447

## Un premier semestre historiquement actif en matière d'investissements

**Projet d'acquisition d'Eurosic : un patrimoine immobilier de 6,2 Md€<sup>5</sup> (dont 86% de bureaux)**

Gecina a annoncé le 21 juin 2017 avoir reçu le soutien des 6 principaux actionnaires d'Eurosic (représentant près de 95% du capital) via la conclusion de contrats fermes de cessions de blocs et d'engagements d'apport à l'offre publique qui sera déposée après l'acquisition des blocs. Le patrimoine concerné par cette transaction est principalement constitué de bureaux (à hauteur de 86%) et essentiellement situé au cœur de Paris (59% du portefeuille de bureaux étant situé dans Paris intramuros, et 24% dans le reste de la Région Parisienne).

Cette opération, conforme à la stratégie du Groupe, permettra **d'accélérer le programme de rotation** du portefeuille (avec a minima 1,2 Md€ de cessions envisagées dans les 12 mois), ainsi que **d'accroître les perspectives de croissance et de création de valeur** au travers d'un **pipeline** supplémentaire de l'ordre de 1 Md€ (à fin 2016), principalement situé à Paris.

<sup>5</sup> Sur la base du prix offert à 51€ par action, hors portefeuilles de diversification cédés à Batipart

A l'issue des cessions d'actifs envisagées, dont une partie est d'ores et déjà engagée, le poids du Bureau dans l'ensemble combiné sera **porté au-delà de 80%** (contre 76% pour Gecina seule au 30 juin 2017) **et la part de celui-ci au cœur de Paris intramuros sera accrue au-delà de 60%** (vs. 55% actuellement).

Cette opération améliorera significativement le maillage de Gecina au cœur de la ville de Paris, notamment dans les zones clés des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, mais également dans les quartiers émergents des 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements.

Le financement de cette opération est sécurisé par un bridge de 2,5 milliards d'euros, qui a été partiellement refinancé par des émissions obligataires pour 1,5 milliard d'euros (avec un coupon de 1,3% en moyenne et une maturité moyenne de 10 ans). Le solde sera refinancé par une augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription de 1,0 milliard d'euros<sup>6</sup>. Par ailleurs, cette opération permettra à Gecina d'accélérer la stratégie de rotation de son portefeuille immobilier, avec un minimum de 1,2 milliard d'euros de cessions<sup>7</sup> qui devraient être réalisées dans les douze mois. En conséquence, le ratio de LTV sera maintenu en deçà de 40%. Des cessions supplémentaires de 1 milliard d'euros pourraient être envisagées en fonction des conditions de marché.

#### Acquisition de 2 immeubles de bureaux dans le QCA et à La Défense depuis le début de l'année

Gecina a également finalisé depuis le début de l'année, l'acquisition de deux immeubles de bureaux dans des zones clés du marché du bureau en Région parisienne.

Le Groupe a ainsi réalisé l'acquisition d'un immeuble de près de 5 000 m<sup>2</sup>, rue de Courcelles dans le QCA parisien pour près de 63 M€ hors droits. Cet immeuble est adjacent à un actif de près de 20 000 m<sup>2</sup> déjà détenu par Gecina (Le Banville), permettant ainsi d'envisager à terme la réalisation d'importantes synergies immobilières.

Le 4 juillet, Gecina a également finalisé l'acquisition à La Défense, d'un immeuble de bureaux d'une surface totale de 10 500 m<sup>2</sup>, sur la base d'un rendement net immédiat de l'ordre de 5,7%, pour 78,5 M€. Cet immeuble est intégralement loué avec une durée ferme résiduelle de 3 ans et se situe sur la ZAC Danton à proximité immédiate des immeubles T1&B déjà détenus par Gecina.

#### Programme de rachat d'actions : 1,8 million de titres pour 224,5 M€, soit en moyenne 121,8 € par action

Au premier semestre 2017, Gecina a procédé au rachat de ses propres titres dans le cadre de son programme de rachat d'actions, mis en place le 24 février. Ce programme de rachat d'actions a été clôturé le 21 juin, après avoir permis de procéder au rachat de près de 1,8 million de titres pour un montant total de 224,5 M€, soit en moyenne 121,8 € par action. Le programme aura donc été réalisé à hauteur de 75% du montant maximum autorisé de 300 M€.

#### 83 M€ de cessions de logements finalisées au cours du premier semestre 2017

Au cours du premier semestre 2017, Gecina a finalisé 83 M€ de cessions de logements dont 72 M€ par unités et 12 M€ en bloc. Les ventes par unités ont été réalisées avec une prime moyenne sur les dernières expertises de 32,2%.

A fin juin 2017, 142 M€ de cessions sont en outre sous promesses (dont 122 M€ concernant le logement y compris 20 M€ par unités) et 13 M€ de cessions font l'objet d'une promesse en cours de préparation.

#### Accélération en matière de commercialisations locatives depuis le début de l'année

Conformément à l'ambition affichée par Gecina en début d'année d'accélérer le déploiement de sa stratégie, Gecina a sécurisé un volume important de nouvelles commercialisations (locations, recommercialisations ou renouvellements) depuis le début de l'année et notamment en matière de projets en cours de développement. Sur la base du portefeuille de projets en cours de développement à fin 2016, près de 45% de surfaces sont déjà pré-commercialisées ou sur le point de l'être, alors que ce taux n'était que de 22% fin 2016.

**Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 95 000 m<sup>2</sup> de bureaux, représentant 36,1 M€ de loyers économiques, reflétant autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté du Groupe d'anticiper ses enjeux locatifs.**

#### ✓ Commercialisation de 11 000 m<sup>2</sup> par anticipation d'un départ de locataire prévu fin 2017

Gecina a loué par anticipation dans l'immeuble **Le Valmy** situé dans l'Est parisien (Paris 20<sup>ème</sup>), 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux à un locataire de premier plan, près de 9 mois avant leur libération avec une durée ferme de 6 années. En parallèle, Gecina a procédé à la prolongation d'un bail existant actuellement avec ce locataire sur plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans ce même immeuble.

<sup>6</sup> S'inscrivant dans le cadre des autorisations validées en AG du 26 avril 2017.

<sup>7</sup> Hors cession du portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart.

✓ **Commercialisation de près de 9 000 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes à Saint-Ouen**

Gecina a en outre signé avec la Caisse Régionale RSI Île-de-France un bail d'une durée ferme de 9 ans sur l'immeuble **Dock-en-Seine** à Saint-Ouen. L'immeuble sera donc intégralement occupé à compter de l'arrivée du locataire début 2018.

✓ **Commercialisation des 11 600 m<sup>2</sup> du Cristallin auprès du Groupe Renault**

Gecina a également signé un bail d'une durée ferme de 10 ans avec le Groupe Renault portant sur les 11 600 m<sup>2</sup> disponibles de l'immeuble **Le Cristallin** livré en 2016. Cette commercialisation constitue la dernière étape du process de restructuration et d'extraction de valeur initiée par Gecina sur cet immeuble en 2014.

✓ **Commercialisation de près de 40% de surfaces du 55 Amsterdam, livré au premier semestre 2017**

Le 15 juin 2017 Gecina a signé un bail d'une durée de 6 ans avec un acteur de la nouvelle économie portant sur près de 40% des surfaces de l'immeuble **55 Amsterdam**, situé à Paris dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement. Des discussions avancées sont en outre engagées sur les surfaces restantes.

Sur la base de ces transactions et des hypothèses de commercialisation des surfaces restantes, Gecina anticipe maintenant que le rendement attendu de l'opération à livraison sera supérieur aux attentes initiales, à 7,8% environ. Cette performance souligne à la fois l'intérêt porté par les locataires pour un immeuble conforme aux plus hauts standards de l'immobilier actuel, mais également la bonne tenue du marché locatif au cœur de Paris.

✓ **Pré-commercialisation du 20 Ville l'Evêque, 9 mois avant sa livraison dans le QCA parisien**

Gecina a signé avec un locataire de premier plan un bail d'une durée ferme de 6 ans sur le **20 rue de la Ville l'Evêque** au cœur du QCA parisien, 9 mois avant sa livraison.

✓ **Pré-commercialisation de 81% d'Octant Sextant (Levallois-Perret) près d'un an avant sa livraison**

Gecina a signé le 11 juillet un bail d'une durée ferme de 10 années avec Le Groupe Lagardère Active sur une surface de 28 000 m<sup>2</sup> représentant 81% de la surface totale de ce projet, et ce plus d'un an avant la livraison du projet aujourd'hui en cours de développement.

**Pipeline de projets (3,6 Md€) : 2 projets livrés au premier semestre à Paris et Lyon**

Gecina a procédé à la livraison de deux projets d'immobilier de bureaux au premier semestre 2017 à Paris (55 Amsterdam) et à Lyon (Gerland-Septen). Ces deux immeubles totalisent plus de 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux et sont d'ores et déjà commercialisés à hauteur de près de 80%.

Livraison au 1 <sup>er</sup> semestre 2017	localisation	Dates de livraison	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Invest. total (€m)	Rendement à Livraison attendu (net)	Taux prime indicatifs T1-2017 (BNPPRE)	% commercialisé (au 30 juin 2017)
Paris - 55 Amsterdam	Paris	T1-17	12 300	101	7,8%		40%
Gerland - Septen	Lyon	T2-17	20 300	52	8,4%		100%
<b>TOTAL</b>			<b>32 600</b>	<b>152</b>	<b>8,0%</b>	<b>3.7%</b>	<b>77%</b>

Ces deux projets ayant été livrés, le pipeline engagé d'opérations en cours de développement représente à ce jour près de 1,4 Md€ (vs. 1,5 Md€ à fin 2016), et est principalement constitué de programmes dont les livraisons sont attendues en 2018, avec un rendement attendu à livraison de l'ordre de 6,4%.

**1,4 Md€ de projets engagés dont les livraisons sont principalement attendues en 2018**

**Près de la moitié de ce pipeline engagé se situe dans Paris intramuros**, plus de 40% dans les meilleurs secteurs d'affaires du Croissant Ouest (Levallois, Neuilly et Issy-les Moulineaux), les 10% restants étant constitués du projet SKY 56 à Lyon Part-Dieu déjà pré-loué à hauteur de 83%. A la suite des livraisons des immeubles 55 Amsterdam et Gerland-Septen loués en moyenne à près de 80%, le pipeline engagé de Gecina à fin juin 2017 devrait être pré-commercialisé à plus de 35% (en surfaces) en intégrant les négociations aujourd'hui en cours de finalisation.

A fin juin 2017, 355 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 141 M€ en 2017, 189 M€ en 2018 et 25 M€ en 2019.

**0,70 Md€ de projets contrôlés « certains » à court ou moyen terme, intégralement dans le QCA parisien**

Le pipeline contrôlé « certain » concerne les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissements de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres ou années qui viennent. L'ensemble de ces projets « certains » mais non encore engagés représente 0,70 Md€. Le pipeline contrôlé « certain » est aujourd'hui intégralement situé dans le QCA parisien, avec des projets dont les dates indicatives de livraisons s'étalent de 2020 à 2021. Le pipeline

« contrôlé et certain » intègre notamment le projet situé avenue de la Grande Armée dont le départ du locataire en place aujourd'hui (Groupe PSA) est acté fin 2017.

### 1,55 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme, à 87% dans Paris intramuros

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation (pour projets « greenfield » dans les localisations périphériques de la Région Parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme.

Projets	zone immostat	Date de livraison	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Invest. total (M€) (1)	Déjà investis (M€) (2)	Reste à investir (M€)	Yield on Cost est. (net)	Exit yield à livraison (est. Gecina)	Taux prime Indicatif (BNPPRE)	Précom. 30/06 (%)
Levallois - Octant Sextant	Croissant ouest	T3-18	37 500	222	181	41	7,6%		81%	
20 Ville l'Evêque	Paris QCA	T1-18	6 400	63	55	8	5,5%		100%	
Paris – Guersant	Paris hors QCA	T3-18	14 100	127	98	29	6,1%			
Lyon Part Dieu - Sky 56	Lyon	T3-18	30 700	133	78	54	6,9%		83%	
Paris – Ibox	Paris hors QCA	T3-18	19 400	163	114	49	5,9%			
Be Issy	Croissant ouest	T3-18	25 000	159	109	51	7,0%			
Le France	Paris hors QCA	T4-18	20 300	182	160	23	5,2%			
Paris – Friedland	Paris QCA	T2-19	2 000	23	17	6	5,7%			
Neuilly – Gravieres	Croissant ouest	T2-19	14 500	118	95	24	5,8%			
Paris - 7, Rue de Madrid	Paris QCA	T3-19	10 500	109	64	45	6,4%			
<b>Total Bureaux</b>			<b>180 400</b>	<b>1 301</b>	<b>973</b>	<b>327</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>35%</b>
Marseille – Mazenod	Autres Régions	T3-17	3 700	14	14	1	6,7%		na	
Puteaux Valmy - Skylights	Croissant ouest	T3-17	4 000	21	21	1	6,4%		na	
Puteaux - Rose de Ch.	Croissant ouest	T3-18	7 400	43	17	26	6,9%		na	
<b>Total Résidentiel étudiant</b>			<b>15 100</b>	<b>79</b>	<b>52</b>	<b>27</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,0%</b>	<b>na</b>	
<b>TOTAL projets engagés</b>			<b>195 500</b>	<b>1 380</b>	<b>1 025</b>	<b>355</b>	<b>6,4%</b>	<b>4,6%</b>	<b>na</b>	
<b>Contrôlé et certain</b>		2020-2021	<b>44 000</b>	<b>698</b>	<b>538</b>	<b>159</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,2%</b>	
<b>Contrôlé et probable</b>		2019-2024	<b>208 547</b>	<b>1 554</b>	<b>691</b>	<b>863</b>	<b>6,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>na</b>	
<b>Total Pipeline</b>			<b>448 047</b>	<b>3 632</b>	<b>2 254</b>	<b>1 377</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,6%</b>		

(1) Investissement total sur le Pipeline Engagé = Dernière valeur expertisée lors du démarrage du projet + coûts de constructions totaux. Sur le pipeline contrôlé = dernière expertise en date + coûts estimés de l'opération

(2) Inclut la valeur des terrains et des bâtiments existants lorsqu'il s'agit d'une restructuration

## Forte revalorisation du patrimoine au premier semestre (+10,2% sur un an)

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 13 338 M€, en hausse de +8,7% sur 6 mois et +10,2% sur un an à périmètre constant.

La hausse de valeur du **patrimoine bureau** s'élève à +5,1% sur 6 mois à périmètre constant, traduisant une revalorisation sur le semestre de +6,5% sur le portefeuille parisien. Bien qu'en hausse, les autres zones affichent des revalorisations de moindres ampleurs (+3,7% dans le Croissant Ouest et La Défense et +2,2% sur les autres zones). Ces expertises reflètent une compression des taux de capitalisation à périmètre constant de 22 pb sur le bureau depuis fin 2016 à 4,39% y compris surfaces de commerces et à **4,88% sur le bureau seul**. Cette hausse des valorisations observée intègre également un effet loyer positif, signe de la reprise effective du marché locatif, notamment sur les zones les plus centrales de la région parisienne. Ainsi, près d'1/3 de cette revalorisation provient ainsi d'un effet « business plan », le reste provenant de la compression des taux de capitalisation.

La valorisation retenue pour le **portefeuille résidentiel** de Gecina s'inscrit en hausse notable de +23,0% à périmètre constant sur 6 mois. Cette forte hausse reflète principalement l'appétit croissant des investisseurs institutionnels pour l'immobilier de logement qui s'est traduit par plusieurs transactions récentes faisant référence pour les expertises à fin juin 2017.



Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	
	30-juin-17	31-déc.-16	30-juin-17	31-déc.-16	Juin 2017 vs. Déc. 2016	Juin 2017 vs. Juin 2016
<b>Bureaux (incl. Commerces)</b>	<b>10 185</b>	<b>9 434</b>	<b>4,39%</b>	<b>4,61%</b>	<b>+5,1%</b>	<b>+6,6%</b>
Paris Intramuros	5 629	5 125	3,93%	4,18%	+6,5%	+8,2%
Paris QCA - Bureaux	2 851	2 609	4,24%	4,42%	+5,2%	+6,9%
Paris QCA - Commerces	1 412	1 298	2,42%	2,63%	+8,8%	+10,5%
Paris hors QCA	1 365	1 218	5,81%	6,31%	+6,5%	+8,1%
<b>Croissant Ouest - La Défense</b>	<b>3 567</b>	<b>3 399</b>	<b>4,72%</b>	<b>4,91%</b>	<b>+3,7%</b>	<b>+5,3%</b>
<b>Autres</b>	<b>989</b>	<b>910</b>	<b>5,98%</b>	<b>6,10%</b>	<b>+2,2%</b>	<b>+2,5%</b>
<b>Résidentiel traditionnel et étudiants (bloc)</b>	<b>3 153</b>	<b>2 644</b>	<b>3,54%</b>	<b>4,37%</b>	<b>+23,0%</b>	<b>+24,1%</b>
<b>Total Groupe</b>	<b>13 338</b>	<b>12 078</b>	<b>4,19%</b>	<b>4,56%</b>	<b>+8,7%</b>	<b>+10,2%</b>
Total valeur Lots des expertises	13 807	12 788				

## Hausse des ANR soutenue par la stratégie et les tendances favorables de marché

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 152,0 € par action, soit une forte hausse de +18,2% sur un an. L'ANR EPRA (bloc) dilué ressort à 152,7€ par action, en hausse de +15,6% sur un an.

Cette variation bénéficie non seulement d'une compression des taux de capitalisation sur les bureaux à Paris et d'un effet « business plan » positif, mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers de la revalorisation des actifs achetés ou livrés sur l'exercice, et du portefeuille en cours de développement (+3,2€ par action). La revalorisation du portefeuille de développements a bénéficié des pré-commercialisations réalisées au premier semestre.

La croissance de l'ANR triple net EPRA par action au premier semestre 2017, s'élève à +19,9€, et peut être décomposée comme suit :

- Acompte sur dividende :	- 2,6 €
- Impact du résultat récurrent net :	+ 2,4 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 6,6 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 8,6 €
- Revalorisation nette des acquisitions 2017 et du pipeline (incl. Livraisons) :	+ 3,1 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou en cours :	+ 0,2 €
- VJV des instruments financiers, de la dette :	+ 1,0 €
- Effet relatif du programme de rachat d'actions :	+ 0,9 €
- Autres :	- 0,3 €

L'ANR EPRA dilué en valeur lots ressort à 158,6€ par action fin juin 2017 contre 143,6 € par action à fin 2016, soit une hausse de +10,4% sur les 6 premiers mois de 2017.

En millions d'euros	30-juin-16		31-déc.-16		30-juin-17	
	Montant/ Nombre d'actions	€/action	Montant/ Nombre d'actions	€/action	Montant/ Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	63 370 944		63 402 484		61 556 067	
<b>Capitaux propres IFRS</b>	<b>7 961</b>		<b>8 276</b>		<b>9 031</b>	
+ Créance des actionnaires	157,1		0,0		159,2	
+ Effet de l'exercice des stock options	35,2		17,7		15,6	
<b>ANR dilué</b>	<b>8 153</b>	<b>128,7 €</b>	<b>8 294</b>	<b>130,8 €</b>	<b>9 205</b>	<b>149,6 €</b>
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	87,9		92,9		109,1	
+ optimisation des droits de mutation	71,4		68,9		66,8	
- Juste Valeur des instruments financiers	62,5		29,5		20,1	
<b>= ANR EPRA dilué</b>	<b>8 375</b>	<b>132,2 €</b>	<b>8 485</b>	<b>133,8 €</b>	<b>9 401</b>	<b>152,7 €</b>
+ Juste Valeur des instruments financiers	(62,5)		(29,5)		(20,1)	
+ Juste Valeur des dettes	(165,2)		(78,9)		(27,9)	
<b>= ANR triple net EPRA dilué</b>	<b>8 147</b>	<b>128,6 €</b>	<b>8 377</b>	<b>132,1 €</b>	<b>9 354</b>	<b>152,0 €</b>

## Nouveau schéma organisationnel en place depuis le 3 juillet

Depuis le 3 juillet 2017, les équipes de Gecina travaillent sur la base d'un nouveau schéma organisationnel. Deux *business units* ont ainsi été créées pour le portefeuille de bureaux et le portefeuille résidentiel. Deux directeurs exécutifs ont été recrutés à cet effet (respectivement Valérie Britay et Franck Lirzin). Cette nouvelle organisation a vocation à favoriser la compréhension et l'amélioration des performances opérationnelles et financières des portefeuilles concernés. Dans les trimestres qui viennent cette nouvelle organisation devrait également favoriser l'intégration d'Eurosic. La mise en place d'une *business unit* dédiée au pôle résidentiel traduit l'ambition de

Gecina de se concentrer en priorité sur l'optimisation de la gestion opérationnelle de ce portefeuille, ainsi que sur l'identification des opportunités d'extraction de valeur.

Cette réorganisation induit par conséquent une modification de la composition du comité exécutif autour des 7 directeurs suivants :

- Thibault Ancely, Directeur Exécutif des Investissements et du Développement
- Valérie Britay, Directrice Exécutive du patrimoine Bureaux
- Brigitte Cachon, Directrice Exécutive R&D, Communication et RSE
- Nicolas Dutreuil, Directeur Exécutif Finances
- Franck Lirzin, Directeur Exécutif du patrimoine Résidentiel
- Philippe Valade, Secrétaire Général
- Frédéric Vern, Directeur Exécutif Juridique (à compter de septembre 2017).

## Confirmation des objectifs 2017 (hors impact de l'acquisition d'Eurosic)

L'année 2017 est marquée par les choix forts de Gecina en matière d'extraction de valeur, et notamment par les cessions d'actifs non stratégiques et matures en 2016, ainsi que par la mise en restructuration de 5 immeubles occupés jusqu'alors, afin d'en optimiser l'extraction du potentiel de création de valeur. Les résultats enregistrés par Gecina sur ce premier semestre permettent au Groupe de confirmer que **le résultat récurrent net en 2017, retraité de l'effet de la cession de la santé, devrait être en baisse de près de -5% à -6%<sup>8</sup>**. Cette performance attendue reflète l'effet combiné d'une croissance sous-jacente attendue autour de +2% à +3%<sup>9</sup> intégrant l'effet des cessions (hors santé), et de l'effet des mises en restructuration d'immeubles du patrimoine à la suite de la libération des surfaces concernées.

---

### Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 13,3 milliards d'euros à fin juin 2017 situé à près de 96% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

### CONTACTS GECINA

#### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling  
Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48  
virginiersterling@gecina.fr

#### Relations presse

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
brigittecachon@gecina.fr

Thérèse Vu  
Tél. : +33 (0)1 44 82 46 13  
theresa.vu@consultants.publicis.fr

---

<sup>8</sup> Cet objectif pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année. Il n'intègre pas les effets de l'acquisition en cours d'Eurosic

<sup>9</sup> Intégrant l'effet des cessions hors santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017 et de la croissance organique

**ANNEXE**
**1- ETATS FINANCIERS**
**COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT**

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 17 juillet 2017, a arrêté les comptes au 30 juin 2017. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis le 17 juillet 2017 après vérification des informations contenues dans le Rapport Financier Semestriel.

<i>Sans IFRIC 21 et IFRS 5</i>			
En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Var (%)
Revenus locatifs bruts	298,8	240,6	-19,5%
Charges locatives non refacturées	(21,2)	(19,1)	-9,8%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>277,6</b>	<b>221,4</b>	<b>-20,2%</b>
Services et autres produits nets	1,0	1,6	+61,9%
Frais de structure	(31,3)	(31,7)	+1,0%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>247,3</b>	<b>191,4</b>	<b>-22,6%</b>
Résultat de cession d'actifs	30,9	14,5	ns
Variation de valeur des immeubles	336,4	1 142,0	ns
Amortissements	(2,4)	(2,2)	-7,0%
Dépréciations et provisions nettes	1,5	0,5	ns
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>613,7</b>	<b>1 346,2</b>	<b>+119,4%</b>
Frais financiers nets	(47,0)	(36,6)	-22,1%
Amortissements et dépréciations à caractère financier	0,0	0,0	
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(36,4)	9,4	-125,9%
Résultat net des sociétés mises en équivalence	0,1	0,0	ns
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>530,3</b>	<b>1 319,0</b>	<b>+148,7%</b>
Impôts courants	(1,9)	(1,6)	-16,1%
Impôts non courants	0,0	0,0	ns
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>528,4</b>	<b>1 317,4</b>	
Résultat net des activités abandonnées			
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>528,4</b>	<b>1 317,4</b>	<b>+149,3%</b>
Intérêts minoritaires non récurrents	(1,1)	(9,8)	
Intérêts minoritaires récurrents	(0,3)	(0,5)	
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>526,9</b>	<b>1 307,1</b>	<b>+148,0%</b>
<b>Résultat récurrent net - part totale</b>	<b>198,4</b>	<b>153,2</b>	<b>-22,8%</b>
<b>Résultat récurrent net - Part du Groupe</b>	<b>198,0</b>	<b>152,7</b>	<b>-22,9%</b>
Nombre moyen d'actions sur la période	62 713 386	62 055 134	-1,0%
<b>Résultat récurrent net par action non dilué - part du Groupe</b>	<b>3,16</b>	<b>2,46</b>	<b>-22,1%</b>

## BILAN CONSOLIDE

ACTIF	30-juin-17	31-déc-16	PASSIF	30-juin-17	31-déc-16
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>12 800,1</b>	<b>11 546,9</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>9 054,6</b>	<b>8 289,7</b>
Immeubles de placement	11 669,2	10 430,6	Capital	475,8	475,8
Immeubles en restructuration	1 053,0	1 038,7	Primes	1 910,7	1 910,7
Immeubles d'exploitation	60,8	61,1	Réserves consolidées	5 345,0	5 076,1
Autres immobilisations corporelles	8,4	7,4	Résultat net consolidé	1 299,3	813,5
Immobilisations incorporelles	5,8	6,3	<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>9 030,7</b>	<b>8 276,0</b>
Immobilisations financières	2,8	2,8	Participations ne donnant pas le contrôle	24,0	13,7
Participation dans les sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	<b>Passifs non courants</b>	<b>4 698,3</b>	<b>3 230,9</b>
Instruments financiers non courants	0,0	0,0	Dettes financières non courantes	4 636,8	3 158,8
Actifs d'impôts différés	0,0	0,0	Instruments financiers non courants	20,7	31,0
<b>Actifs courants</b>	<b>2 436,5</b>	<b>798,8</b>	Passifs d'impôts différés	0,0	0,0
Immeubles en ventes	554,6	547,4	Provisions non courantes	40,8	41,0
Stocks	0,0	0,0	Dettes fiscales et sociales non courantes	0,0	0,0
Clients et comptes rattachés	121,2	105,9	<b>Passifs courants</b>	<b>1 483,6</b>	<b>825,1</b>
Autres créances	84,0	67,7	Dettes financières courantes	955,5	481,6
Charges constatées d'avance	20,0	17,6	Instruments financiers courants	0,0	0,0
Instruments financiers courants	0,6	1,5	Dépôts de garantie	51,3	49,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 656,1	58,6	Fournisseurs et comptes rattachés	198,9	211,7
			Dettes fiscales et sociales courantes	72,8	41,2
			Autres dettes courantes	205,2	41,3
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15 236,6</b>	<b>12 345,7</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>15 236,6</b>	<b>12 345,7</b>

## 2- LOYERS BRUTS ANNUALISES

en M€	IFRS-2016	IFRS-H1-2017
Bureaux	350	340
Résidentiel traditionnel	114	109
Résidences étudiants	15	15
<b>Total</b>	<b>479</b>	<b>464</b>

*Gecina attire l'attention du public sur les facteurs de risques décrits dans la section 1.7 « Risques » du document de référence 2016. La matérialisation d'un ou plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet significatif défavorable sur l'activité, la réputation, la situation financière, les résultats ou perspectives de Gecina ainsi que sur son cours de bourse.*

**Disclaimers**

*Ce communiqué de presse contient des indications sur les objectifs, perspectives et les axes de développement de Gecina et ses filiales consolidées (« Gecina ») ainsi que des déclarations prospectives, notamment relatives à l'acquisition d'Eurosic et son financement tels qu'ils sont décrits dans ce communiqué de presse (l'« Acquisition d'Eurosic »). Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par Gecina. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la Section 1.7 « Risques » du document de référence 2016 est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers de Gecina et sa capacité à réaliser ses objectifs. Les informations mentionnées dans ce communiqué de presse contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de Gecina concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de Gecina. Les informations prospectives mentionnées dans ce communiqué de presse sont données uniquement à la date du communiqué de presse. Sauf obligation législative ou réglementaire qui s'appliquerait, Gecina ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans ce communiqué de presse afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans ce communiqué de presse. Gecina opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; elle peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.*

*Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de titres de Gecina.*

*Aucune communication, ni aucune information relative au projet d'augmentation de capital ou d'offre publique obligatoire ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. La souscription ou l'achat de titres de Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions. La distribution du présent communiqué de presse dans certaines juridictions peut être limitée par la loi.*

*Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE, telle que modifiée (la « Directive Prospectus »). L'offre de titres sera ouverte au public uniquement en France.*

*S'agissant des Etats membres de l'Espace Économique 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 de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des Etats Membres. Par conséquent, les titres de Gecina pourront être offerts dans les Etats Membres uniquement (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou (b) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par Gecina d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus. Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « offre au public de titres » 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 valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat Membre considéré. Ces restrictions de vente concernant les Etats Membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les Etats Membres ayant transposé la Directive Prospectus.*

*La diffusion du présent communiqué de presse est destinée uniquement à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, sous réserve des lois applicables, ou (ii) sont des investisseurs professionnels visés par l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (l'« Ordonnance »), ou (iii) répondent aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) (« high net worth bodies corporate, unincorporated associations and partnerships and trustees of high value trusts ») de l'Ordonnance (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « Personnes Habilitées »). Les titres de Gecina ne seront disponibles et ne pourront être offerts ou émis qu'à de telles Personnes Habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat ou de la souscription des titres ne pourra être réalisé qu'avec de telles Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée ne doit pas utiliser ou se fonder sur ce communiqué de presse ou l'une quelconque des informations qu'il contient.*

*Le présent document ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres de Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act »). Les titres de Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux Etats-Unis d'Amérique.*

*La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur.*

*Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.*



Société anonyme au capital de 475 759 800,00 euros  
Siège social : 14-16, rue des Capucines 75002 Paris  
R.C.S PARIS 592 014 476

Paris, le 17 juillet 2017

## MODALITES DE MISE A DISPOSITION OU DE CONSULTATION DU RAPPORT SEMESTRIEL 2017

Le rapport semestriel au 30 juin 2017 peut être consulté ou téléchargé sur le site internet de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)), dans la rubrique Investisseurs / Publications et communiqués / Rapports financiers et documents de référence.

Il est également à la disposition du public, gratuitement et sur simple demande :

par courrier : Gecina 16, rue des Capucines - 75002 Paris

par mail : [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

par téléphone : 0 800 800 976 (numéro vert appel gratuit)

---

### Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 13,3 milliards d'euros à fin juin 2017 situé à près de 96% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

### CONTACTS GECINA

#### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
[samuelhenry-diesbach@gecina.fr](mailto:samuelhenry-diesbach@gecina.fr)

Virginie Sterling  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48  
[virginiersterling@gecina.fr](mailto:virginiersterling@gecina.fr)

#### Relations presse

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
[brigittecachon@gecina.fr](mailto:brigittecachon@gecina.fr)

Thérèse Vu  
Tél. : +33 (0)1 44 82 46 13  
[theresa.vu@consultants.publicis.fr](mailto:theresa.vu@consultants.publicis.fr)

## **Gecina annonce le lancement de son augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription pour un montant total d'environ 1 milliard d'euros**

**Paris, le 18 juillet 2017** – Dans le cadre de son rapprochement avec Eurosic, annoncé le 21 juin 2017, Gecina annonce aujourd'hui le lancement de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant brut d'environ 1 milliard d'euros.

Suite au succès de l'émission obligataire en 3 tranches d'un montant global de 1,5 milliard d'euros réalisée le 30 juin 2017, le produit net de cette augmentation de capital sera utilisé par Gecina pour financer une partie du prix de l'acquisition d'Eurosic devant être versé en numéraire et permettra d'annuler à due concurrence le solde (soit 1,0 milliard d'euros) du contrat de crédit-relais (*bridge*) de 2,5 milliards d'euros mis en place le 20 juin 2017, une partie du contrat de crédit-relais ayant déjà été annulée à hauteur de 1,5 milliard d'euros le 30 juin 2017 à la suite de l'émission obligataire.

Le rapprochement avec Eurosic permettra à Gecina de devenir la 4ème foncière européenne avec un patrimoine de 19,5 milliards d'euros. L'acquisition du contrôle d'Eurosic devrait intervenir d'ici la fin août<sup>1</sup>, conformément au calendrier initial envisagé.

### **Principales modalités de l'augmentation de capital**

L'augmentation de capital sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires et entraînera l'émission de 9 062 091 actions nouvelles au prix unitaire de 110,50 euros, soit un montant brut levé de 1 001 361 055,50 euros.

Les porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 juillet 2017 se verront attribuer des DPS qui seront détachés le 19 juillet 2017. Les actions existantes seront ainsi négociées ex-droit à compter du 19 juillet 2017.

La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence, aux titulaires de DPS, 7 DPS permettant la souscription à titre irréductible à 1 action nouvelle, à un prix de souscription de 110,50 euros.

---

<sup>1</sup> Sous réserve de la levée des conditions suspensives, principalement l'autorisation de l'opération par l'Autorité de la concurrence et les conclusions sans réserve de l'expert indépendant

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie*

Les souscriptions à titre réductible seront admises mais seront sujettes à réduction en cas de sursouscription. Les actions nouvelles éventuellement non souscrites à titre irréductible seront attribuées aux titulaires de DPS ayant passé des ordres à titre réductible, et réparties entre eux sous réserve de réduction.

Sur la base du cours de clôture de l'action Gecina sur le marché réglementé d'Euronext Paris le 14 juillet 2017, soit 139,65 euros :

- la valeur théorique d'un DPS est de 3,64 euros (étant rappelé que sa valeur pourra évoluer durant la période de négociation des DPS, notamment en fonction de l'évolution du cours de l'action Gecina)
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 136,01 euros
- le prix de souscription des actions nouvelles de 110,50 euros par action (dont 7,5 euros de nominal et 103,00 euros de prime d'émission) fait ressortir une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit et de 20,87 % par rapport au cours de clôture du 14 juillet 2017.

L'offre sera ouverte au public en France uniquement. L'augmentation de capital (à l'exception des actions nouvelles objet de l'engagement de souscription de Crédit Agricole Assurances-Predica décrit ci-dessous) fait l'objet d'un contrat de garantie signé le 17 juillet 2017 par un syndicat bancaire comprenant Morgan Stanley et Deutsche Bank en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Goldman Sachs International, HSBC, Natixis, J.P. Morgan et Société Générale en qualité de Teneurs de Livre Associés, et CM-CIC Market Solutions, ING et RBC Capital Markets en qualité de Co-Chefs de File. Cette garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce.

La parité de l'offre publique obligatoire dans le cadre de l'acquisition Eurosic sera à ajuster pour tenir compte du détachement du droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital.

### **Intention de souscription des principaux actionnaires**

Comme annoncé le 21 juin 2017 lors de l'annonce du projet de rapprochement amical avec Eurosic, Ivanhoé Cambridge, qui détient, indirectement par l'intermédiaire de plusieurs entités, 22,88<sup>2</sup> % du capital de Gecina, a confirmé à Gecina son intention de participer à l'augmentation de capital avec maintien du DPS dans le cadre d'une « opération blanche » en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses DPS dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses DPS exclusivement par utilisation du produit de cette cession. Crédit Agricole

---

<sup>2</sup> Hors détention directe et hors détention de la Caisse de dépôt et placement du Québec, entité contrôlant au plus haut niveau Ivanhoé Cambridge



*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie*

Assurances – Predica, qui détient 13,16% du capital de Gecina, s'est engagée de manière irrévocable à souscrire à la totalité de ses droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'augmentation de capital à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Gecina n'a pas connaissance des intentions des autres actionnaires.

### **Engagements d'abstention et de conservation**

Gecina a pris un engagement d'abstention à compter de la signature du contrat de garantie et jusqu'à l'expiration d'une période se terminant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'augmentation de capital avec maintien du DPS sous réserve de certaines exceptions.

Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances Predica ont chacun consenti un engagement de conservation pour une période commençant à la date du visa et se terminant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'augmentation de capital avec maintien du DPS, sous réserve de certaines exceptions usuelles ainsi que de la possibilité de mettre en œuvre des sûretés dans le cadre d'accords de financement existants.

### **Calendrier de l'augmentation de capital**

La cotation et la négociation des DPS sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0013270014 débutera le 19 juillet 2017 et se terminera le 31 juillet 2017 inclus. Il ne sera ainsi plus possible d'acheter ou de vendre des DPS à l'issue de la séance de bourse du 31 juillet 2017. La période de souscription des actions nouvelles sera ouverte du 21 juillet 2017 au 2 août 2017 inclus. Les DPS non exercés à la fin de la période de souscription, soit avant la clôture de la séance de bourse du 2 août 2017, seront caducs de plein droit.

Le règlement-livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A) des actions nouvelles sont prévus le 11 août 2017. Les actions nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par Gecina à compter de cette date. Elles seront, dès leur émission, immédiatement assimilées aux actions existantes Gecina et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0010040865.

### **Information du public**

Le prospectus rédigé en langue française, ayant obtenu de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le visa numéro 17-359 en date du 17 juillet 2017 et constitué (i) du document de référence de Gecina enregistré auprès de l'AMF le 24 février 2017 sous le numéro D.17-0110, (ii) de l'actualisation du document de référence déposée auprès de l'AMF le 17 juillet 2017 sous le numéro D.17-0110-A01 et (iii) d'une note d'opération (incluant le résumé du prospectus), est disponible, sans frais, auprès de

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie*

Gecina (14-16 rue des capucines, 75002 Paris) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la société ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

Gecina attire l'attention du public sur les facteurs de risque présentés à la section 1.7 « *Risques* » du document de référence, à la section 7.4 « *Facteurs de risque liés à l'Acquisition d'Eurosic* » du rapport financier semestriel 2017 de Gecina incorporé par référence dans l'actualisation du document de référence et au chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la note d'opération. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe Gecina.

## **Avertissement**

*Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de titres Gecina.*

*Aucune communication, ni aucune information relative à l'augmentation de capital envisagée ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. La souscription ou l'achat de titres Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions. La distribution du présent communiqué de presse dans certaines juridictions peut être limitée par la loi.*

*Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la Directive 2010/73/UE dans la mesure où cette Directive a été transposée dans les Etats membres de l'Espace Economique Européen (la « **Directive Prospectus** »).*

### **L'offre est ouverte au public uniquement en France.**

*S'agissant des Etats membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **Etats Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un de ces Etats Membres. Par conséquent, les titres Gecina peuvent être offerts dans les Etats Membres uniquement (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou (b) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par Gecina d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.*

*Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **offre au public de titres** » 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 valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat Membre considéré.*

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

*La diffusion du présent communiqué de presse est destinée uniquement à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, sous réserve des lois applicables, ou (ii) sont des investisseurs professionnels visés par l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (l'« **Ordonnance** »), ou (iii) répondent aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) (« *high net worth bodies corporate, unincorporated associations and**

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie*

*partnerships and trustees of high value trusts ») de l'Ordonnance (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les titres Gecina ne seront disponibles et ne pourront être offerts ou émis qu'à de telles Personnes Habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat ou de la souscription des titres ne pourra être réalisé qu'avec de telles Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée ne doit pas utiliser ou se fonder sur ce communiqué de presse ou l'une quelconque des informations qu'il contient.*

*Le présent document ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **U.S. Securities Act** »). Les titres Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux États-Unis d'Amérique.*

*La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur.*

*Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.*

*Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis (y compris dans leurs territoires et dépendances et tout Etat des Etats-Unis), du Canada, de l'Australie ou du Japon.*

*Morgan Stanley, Deutsche Bank, BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Goldman Sachs International, HSBC, Natixis, J.P. Morgan, Société Générale, CM-CIC Market Solutions, ING et RBC Capital Markets agissent pour le compte de Gecina exclusivement dans le cadre de l'augmentation de capital et ne considéreront aucune autre personne comme leurs clients respectifs et ne peuvent être tenus à l'égard d'un quelconque tiers de fournir la même protection qu'à l'un quelconque de leurs clients ou de fournir des conseils dans le cadre de toute offre de valeurs mobilières ou concernant le contenu de ce communiqué ou toute opération, convention ou autre sujet auxquels il est fait référence dans le présent communiqué.*

Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°17-359 en date du 17 juillet 2017 de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »)

Le résumé est constitué d'informations requises désignées sous le terme d'« **Éléments** », qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Éléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Éléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Éléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Éléments donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Éléments concerné figure dans le résumé avec la mention « sans objet ».

### Section A – Introduction et avertissements

<b>A.1</b>	<b>Avertissement au lecteur</b>	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
<b>A.2</b>	<b>Consentement de l'émetteur</b>	Sans objet.

### Section B – Émetteur

<b>B.1</b>	<b>Dénomination sociale et nom commercial</b>	Gecina (la « <b>Société</b> » et, avec l'ensemble de ses filiales, le « <b>Groupe</b> »).
------------	---	---

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie*

<b>B.2</b>	<b>Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine</b>	Siège social : 14-16 rue des Capucines, 75002 Paris. Forme juridique : Société anonyme à conseil d'administration. Droit applicable : Droit français. Pays d'origine : France.
------------	---	---

<p><b>B.3</b></p>	<p><b>Nature des opérations et principales activités de l'émetteur</b></p>	<p>Gecina détient, gère et développe un portefeuille 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 1er juillet 2016, ce portefeuille de diversification n'est plus constitué que de logements traditionnels et de résidences étudiants. 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– en saisissant des opportunités d'investissements créatrices de valeur ;</li> <li>– en identifiant et en exploitant les gisements de valeur intrinsèques à son propre portefeuille immobilier ;</li> <li>– en cédant des actifs non stratégiques et/ou matures dans un contexte de marché porteur ;</li> <li>– 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 ».</li> </ul> <p>Le premier semestre 2017 s'est inscrit dans la continuité du dynamisme de 2015 &amp; 2016. Gecina a ainsi sécurisé au 4 juillet 2017, 143 millions d'euros de nouveaux investissements, et 83 millions d'euros de cessions de logements. Le Groupe a par ailleurs continué d'accroître son potentiel d'extraction de valeur immobilière, en continuant l'identification d'importants projets au sein de son portefeuille qui participeront à la croissance du Groupe dans les années qui viennent. Au 30 juin 2017, le pipeline du Groupe est ainsi porté à près de 3,6 milliards d'euros.</p>
<p><b>B.4 (a)</b></p>	<p><b>Principales tendances récentes ayant des répercussions</b></p>	<p>Les résultats du premier semestre 2017 traduisent la solide dynamique des marchés locatifs et de l'investissement parisiens.</p> <p>Le semestre aura également été principalement marqué par le projet de rapprochement amical avec Eurosic. Cette opération est stratégiquement structurante pour le Groupe,</p>

<b>sur l'émetteur et ses secteurs d'activité</b>	<p>permettant de prolonger et d'accélérer le déploiement de la stratégie du Groupe. Le 21 juin 2017, la Société a ainsi annoncé, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'ensemble des titres d'Eurosic dans le cadre d'une transaction en plusieurs étapes.</p> <p>Le financement de cette acquisition est sécurisé en partie par un crédit-relais d'1 milliard d'euros (le « <b>Crédit-Relais</b> ») et assuré par des émissions obligataires en trois tranches pour un montant total de 1,5 milliard d'euros réalisées le 30 juin 2017. Le Crédit-Relais devrait être refinancé avec le produit de l'émission des Actions Nouvelles. La Société utilisera également 400 millions d'euros de lignes de crédit existantes pour financer le solde du prix d'acquisition d'Eurosic.</p> <p>L'Acquisition d'Eurosic repose pour l'essentiel sur l'acquisition par Gecina de blocs d'actions et d'OSRA auprès des principaux actionnaires d'Eurosic, représentant environ 77,16 % du capital d'Eurosic sur une base non diluée au 20 juin 2017. Les acquisitions de blocs seront effectuées conformément aux termes des contrats d'acquisition de blocs et des OSRA signés le 20 juin 2017 entre Gecina et les principaux actionnaires d'Eurosic (Batipart, Covea, ACM, Prédica, Debiopharm and Latricogne).</p> <p>Le prix en numéraire de l'acquisition de ces actions est de 51 euros par action Eurosic (coupon attaché) et par OSRA Eurosic (en excluant les coupons d'intérêt des OSRA 2015 payés le 29 juin 2017, et en incluant les coupons d'intérêt des OSRA 2016 dont le paiement est proratisé jusqu'à la date effective de réalisation de l'acquisition des blocs), sous réserve de certains ajustements prévus dans les contrats.</p> <p>Après la réalisation définitive de l'acquisition de ces blocs, Gecina déposera auprès de l'AMF une offre publique obligatoire qui comprendra une branche alternative en numéraire sur la base d'un prix de 51 euros par action (coupon attaché) et par OSRA 2015 et 2016 (coupon d'intérêt des OSRA 2015 attaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2015 ayant été payé aux porteurs le 29 juin 2017 et coupon d'intérêt des OSRA 2016 détaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2016 devant être payé aux porteurs le 26 septembre 2017) et une branche alternative en actions Gecina sur la base d'une parité de 7 actions Gecina pour 20 actions Eurosic (coupon attaché) ou OSRA Eurosic (coupon d'intérêt des OSRA 2015 attaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2015 ayant été payé aux porteurs le 29 juin 2017 et coupon d'intérêt des OSRA 2016 détaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2016 devant être payé aux porteurs le 26 septembre 2017) (à ajuster pour tenir compte du détachement du droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital). Des engagements d'apport à la branche « échange » de l'offre publique ont été conclus avec les principaux actionnaires (Batipart, Prédica, Latricogne, Debiopharm) portant sur environ 12,43 % du capital d'Eurosic sur une base non diluée au 20 juin 2017.</p> <p>L'accord comprend également la cession concomitante à la réalisation de l'acquisition des blocs d'actions et d'OSRA, à Batipart, du portefeuille de diversification d'Eurosic (Eurosic Lagune, SNC nature Hébergements 1 et du patrimoine en Espagne), composé principalement d'actifs de loisir et de santé qui ne constituent pas des actifs stratégiques pour Gecina.</p> <p>Gecina s'attend à réaliser l'acquisition des blocs d'actions et d'OSRA Eurosic en août 2017, sous réserve de la levée des conditions suspensives, principalement l'accord de l'Autorité de la concurrence et les conclusions sans réserve du rapport de l'expert indépendant. Gecina devrait déposer l'offre publique obligatoire avant fin octobre 2017.</p>
--	--

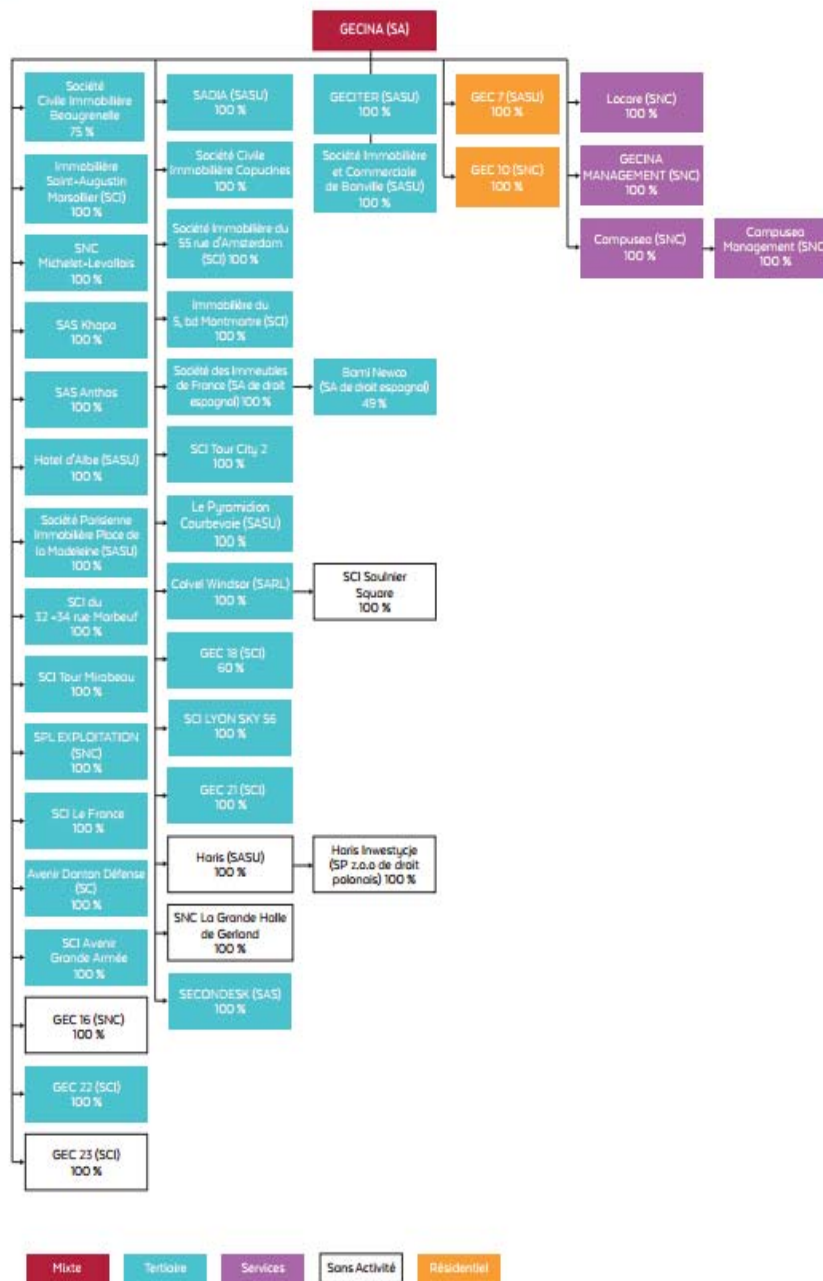
Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie

		<p>L'Acquisition d'Eurosic représente une accélération majeure dans le développement de Gecina en renforçant l'exposition du Groupe aux secteurs les plus centraux du marché de l'immobilier de bureaux, et notamment à Paris intramuros. L'acquisition permettra par ailleurs à Gecina d'accélérer la stratégie de rotation de son portefeuille immobilier, avec un minimum de 1,2 milliard d'euros de cessions qui devraient être réalisées dans les 12 mois (hors cession de portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart). En conséquence, le ratio de LTV serait maintenu en deçà de 40%. L'opération se traduira par un élargissement du flottant de Gecina de près de 10 % (flottant passant de 51 % à environ 55 % après l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et apport à la branche titres de l'offre publique obligatoire) et sera relative à hauteur de 10 % du Résultat Récurrent Net par action en année pleine.</p> <p>Eurosic représente un patrimoine valorisé à 6,2 milliards d'euros (sur la base du prix offert à 51 euros par action, hors portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart) et est composé majoritairement d'actifs de bureaux <i>prime</i>, situé principalement à Paris et dans le Croissant Ouest. Le nouvel ensemble atteint 19,5 milliards d'euros de patrimoine total, ce qui en fait la 4<sup>ème</sup> foncière européenne. Avec 15,5 milliards d'euros de patrimoine de bureaux, Gecina renforce son leadership en tant que première foncière européenne de bureaux.</p> <p>L'offre de Gecina valorise le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris à environ 9 900 euros/m<sup>2</sup> et le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris et en région parisienne à environ 6 600 euros/m<sup>2</sup>. Cette acquisition reflète un rendement moyen implicite estimé à environ 5,1% pour le portefeuille bureaux.</p>
--	--	---



**B.5** **Groupe auquel l'émetteur appartient**

L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique du Groupe avant la réalisation de l'Acquisition d'Eurosic<sup>(1)</sup> :

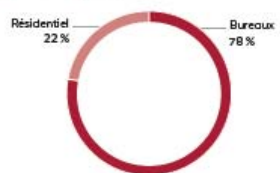


<sup>(1)</sup> Les pourcentages de détention indiqués dans cet organigramme s'entendent tant en capital qu'en droits de vote.

<b>B.6</b>	<b>Principaux actionnaires et contrôle de l'émetteur</b>	<p>Au 30 juin 2017, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société est la suivante :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Actionnaires</th> <th style="text-align: right;">Nombre d'actions</th> <th style="text-align: right;">Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques<sup>(1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ivanhoé Cambridge<sup>(2)</sup>.....</td> <td style="text-align: right;">14 529 973</td> <td style="text-align: right;">22,91%</td> </tr> <tr> <td>Crédit Agricole Assurances - Predica .....</td> <td style="text-align: right;">8 349 232</td> <td style="text-align: right;">13,16%</td> </tr> <tr> <td>Norges Bank .....</td> <td style="text-align: right;">6 139 377</td> <td style="text-align: right;">9,68%</td> </tr> <tr> <td>Flottant.....</td> <td style="text-align: right;">32 218 430</td> <td style="text-align: right;">50,79%</td> </tr> <tr> <td>Actions propres.....</td> <td style="text-align: right;">2 197 628</td> <td style="text-align: right;">3,46%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL .....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>63 434 640</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100,00 %</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> Pourcentages des 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 propres).</p> <p><sup>(2)</sup> Comprenant les 15 866 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec et par Ivanhoé Cambridge directement.</p> <p>Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et après réalisation de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription objet du Prospectus (l' « <b>Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</b> »), la répartition de l'actionnariat de la Société (sur la base de la répartition de l'actionnariat au 30 juin 2017) serait la suivante :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Actionnaires</th> <th style="text-align: right;">Nombre d'actions</th> <th style="text-align: right;">Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques<sup>(1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ivanhoé Cambridge<sup>(2)</sup></td> <td style="text-align: right;">14 919 246</td> <td style="text-align: right;">20,58 %</td> </tr> <tr> <td>Crédit Agricole Assurances - Predica<sup>(3)</sup></td> <td style="text-align: right;">9 541 979</td> <td style="text-align: right;">13,16 %</td> </tr> <tr> <td>Norges Bank<sup>(4)</sup></td> <td style="text-align: right;">6 139 377 - 7 016 431</td> <td style="text-align: right;">8,47% - 9,68%</td> </tr> <tr> <td>Flottant</td> <td style="text-align: right;">38 821 447 – 39 698 501</td> <td style="text-align: right;">53,55% - 54,76%</td> </tr> <tr> <td>Actions propres</td> <td style="text-align: right;">2 197 628</td> <td style="text-align: right;">3,03%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: right;"><b>72 496 731</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100,00 %</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> Pourcentages des 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 propres).</p> <p><sup>(2)</sup> La participation d'Ivanhoé Cambridge inclut la participation indirecte d'Ivanhoé Cambridge ainsi que 40 actions détenues directement par Ivanhoé Cambridge et 15.826 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec. La participation à l'Augmentation du Capital avec Maintien du DPS prend pour hypothèses (i) la réalisation d'une opération blanche par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation indirecte en procédant au reclassement dans le marché d'une partie de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du reste de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession, estimé sur la base d'une hypothèse donnée à titre illustratif et reposant sur la valeur théorique du droit préférentiel de souscription calculée sur la base du cours de clôture de l'action Gecina le 14 juillet 2017 et (ii) l'absence de souscription, à la date de la présente note d'opération, d'actions nouvelles par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation directe et par la Caisse de dépôt et placement du Québec.</p> <p><sup>(3)</sup> Calculé en prenant l'hypothèse de l'exercice de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.</p> <p><sup>(4)</sup> Bas de fourchette calculé en supposant que Norges Bank cède l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription - haut de fourchette calculé en supposant que Norges Bank exerce l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription.</p>	Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>	Ivanhoé Cambridge <sup>(2)</sup> .....	14 529 973	22,91%	Crédit Agricole Assurances - Predica .....	8 349 232	13,16%	Norges Bank .....	6 139 377	9,68%	Flottant.....	32 218 430	50,79%	Actions propres.....	2 197 628	3,46%	<b>TOTAL .....</b>	<b>63 434 640</b>	<b>100,00 %</b>	Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>	Ivanhoé Cambridge <sup>(2)</sup>	14 919 246	20,58 %	Crédit Agricole Assurances - Predica <sup>(3)</sup>	9 541 979	13,16 %	Norges Bank <sup>(4)</sup>	6 139 377 - 7 016 431	8,47% - 9,68%	Flottant	38 821 447 – 39 698 501	53,55% - 54,76%	Actions propres	2 197 628	3,03%	<b>TOTAL</b>	<b>72 496 731</b>	<b>100,00 %</b>
Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>																																										
Ivanhoé Cambridge <sup>(2)</sup> .....	14 529 973	22,91%																																										
Crédit Agricole Assurances - Predica .....	8 349 232	13,16%																																										
Norges Bank .....	6 139 377	9,68%																																										
Flottant.....	32 218 430	50,79%																																										
Actions propres.....	2 197 628	3,46%																																										
<b>TOTAL .....</b>	<b>63 434 640</b>	<b>100,00 %</b>																																										
Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>																																										
Ivanhoé Cambridge <sup>(2)</sup>	14 919 246	20,58 %																																										
Crédit Agricole Assurances - Predica <sup>(3)</sup>	9 541 979	13,16 %																																										
Norges Bank <sup>(4)</sup>	6 139 377 - 7 016 431	8,47% - 9,68%																																										
Flottant	38 821 447 – 39 698 501	53,55% - 54,76%																																										
Actions propres	2 197 628	3,03%																																										
<b>TOTAL</b>	<b>72 496 731</b>	<b>100,00 %</b>																																										

B.7	Informations financières historiques clés sélectionnées	<u>Informations financières historiques clés sélectionnées au 31 décembre 2016</u>			
		<b>En millions d'euros</b>	<b>Variation</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>- 6,0 %</b>	<b>540,0</b>	<b>574,6</b>
	Bureaux		+ 2,4 %	372,9	364,2
	- Paris QCA - Bureaux		+ 8,3 %	106,8	98,7
	- Paris QCA - Commerces		+ 2,6 %	35,9	35,0
	- Paris hors QCA		- 10,4 %	47,2	52,6
	- Croissant Ouest - La Défense		+ 7,5 %	147,3	137,0
	- Autres		- 12,8 %	35,7	41,0
	Résidentiel		- 4,1 %	127,8	133,2
	Santé et autres		- 49,0 %	39,4	77,1
	<b>Résultat récurrent net - part totale <sup>(1)</sup></b>		<b>- 0,4 %</b>	<b>347,6</b>	<b>349,0</b>
	<b>Résultat récurrent net - part du Groupe <sup>(1)</sup></b>		<b>- 0,5 %</b>	<b>347,4</b>	<b>349,2</b>
	<b>Valeur en bloc du patrimoine <sup>(2)</sup></b>		<b>- 6,2 %</b>	<b>12 078</b>	<b>12 875</b>
	Bureaux		+ 6,1 %	9 434	8 892
	- Paris QCA - Bureaux		+ 1,3 %	2 609	2 576
	- Paris QCA - Commerces		+ 18,1 %	1 298	1 098
	- Paris hors QCA		+ 17,6 %	1 218	1 036
	- Croissant Ouest - La Défense		+ 0,2 %	3 399	3 392
	- Autres		+ 15,2 %	910	790
	Résidentiel		- 0,8 %	2 644	2 667
	Santé		- 100,0 %	0	1 316
	<b>Rendement net du patrimoine <sup>(3)</sup></b>		<b>- 18 pb</b>	<b>4,60 %</b>	<b>4,78 %</b>
		<b>Données par action (en euros)</b>	<b>Variation</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		Résultat récurrent net - part totale	- 1,6 %	5,52	5,61
		Résultat récurrent net - part du Groupe	- 1,7 %	5,52	5,61
		ANR dilué bloc triple net (EPRA) <sup>(4)</sup>	+ 7,7 %	132,1	122,7
		Dividende net <sup>(5)</sup>	+ 4,0 %	5,20	5,00
		<b>Nombre d'actions</b>	<b>Variation</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		Composant le capital social au 31 décembre	+ 0,3 %	63 434 640	63 260 620
		Hors autocontrôle au 31 décembre	+ 0,7 %	63 062 096	62 640 073
		Dilué hors autocontrôle au 31 décembre	+ 0,1 %	63 402 484	63 327 690
		Moyen hors autocontrôle	+ 1,2 %	62 959 735	62 216 325
		<small>(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets, des impôts récurrents et retraité des frais liés à l'offre sur Foncière de Paris (voir note 2.1.3 « Résultat récurrent net »).</small>			
		<small>(2) Voir note 2.3. « Valorisation du patrimoine immobilier ».</small>			
		<small>(3) Sur la base du périmètre comparable 2016.</small>			
		<small>(4) Voir note 2.5. « Actif Net Réévalué triple net ».</small>			
		<small>(5) Dividende 2016 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2017.</small>			
		<b>RSE</b>	<b>Variation</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		Consommation d'énergie du patrimoine de bureaux contrôlé opérationnellement par Gecina, en kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	- 8 %	274	299
		Part des surfaces de bureaux certifiées HQE® Exploitation	+ 6 pt	77 %	71 %
		<small>(1) Énergie primaire à climat constant.</small>			

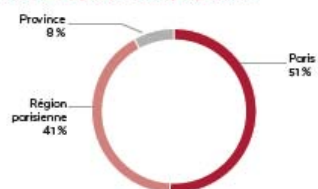
Valeur du patrimoine par activité



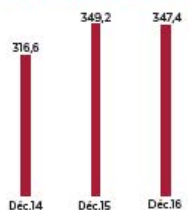
Répartition des loyers par activité



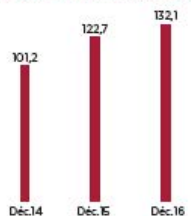
Répartition des loyers par zone géographique



Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)



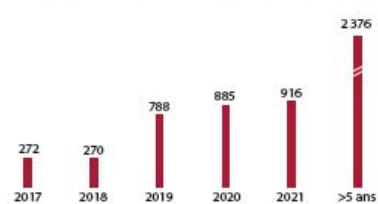
ANR dilué bloc triple net EPRA par action (en euros)



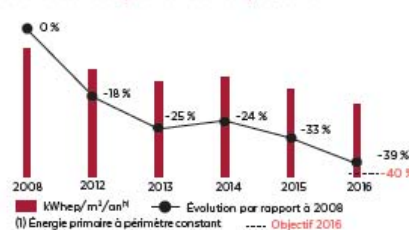
Ratio LTV



Échéancier des financements autorisés (Inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie) (en millions d'euros)



Évolution de la consommation d'énergie du patrimoine de bureaux contrôlé opérationnellement par Gecina



Part des surfaces de bureaux certifiées HQE® Exploitation



Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie

## Informations financières historiques clés sélectionnées au 30 juin 2017

En millions d'euros	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
<b>Revenus locatifs bruts</b>	-19,5 %	240,6	540,0	298,8
Bureaux	-8,3 %	178,7	372,9	194,9
- Paris QCA - Bureaux	+0,3 %	53,5	106,8	53,3
- Paris QCA - Commerces	-4,1 %	17,6	35,9	18,4
- Paris hors QCA	+1,3 %	23,5	47,2	23,2
- Croissant Ouest - La Défense	-20,6 %	65,3	147,3	82,2
- Autres	+5,4 %	18,8	35,7	17,8
Résidentiel	-4,1 %	61,9	127,8	64,6
Santé et autres	-100,0 %	0,0	39,4	39,4
<b>Résultat récurrent net - part totale <sup>(1)</sup></b>	-22,8 %	153,2	347,6	198,4
<b>Résultat récurrent net - part du Groupe <sup>(2)</sup></b>	-22,9 %	152,7	347,4	198,0
<b>Valeur en bloc du patrimoine <sup>(3)</sup></b>	+2,3 %	13 338	12 078	13 041
Bureaux	+12,3 %	10 185	9 434	9 066
- Paris QCA - Bureaux	+8,5 %	2 851	2 609	2 627
- Paris QCA - Commerces	+16,9 %	1 412	1 298	1 209
- Paris hors QCA	+24,0 %	1 365	1 218	1 101
- Croissant Ouest - La Défense	+7,6 %	3 567	3 399	3 314
- Autres	+21,4 %	989	910	815
Résidentiel	+18,2 %	3 153	2 644	2 666
Santé	-100,0 %	0	0	1 309
<b>Rendement net du patrimoine <sup>(4)</sup></b>	-51 pb	4,19 %	4,56 %	4,70 %
<b>Données par action (en euros)</b>	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
Résultat récurrent net - part totale	-22,0 %	2,47 €	5,52 €	3,16 €
Résultat récurrent net - part du Groupe	-22,1 %	2,46 €	5,52 €	3,16 €
ANR dilué bloc triple net (EPRA) <sup>(4)</sup>	+18,2 %	152,0 €	132,1 €	128,6 €
Dividende net		-	5,2 €	-
<b>Nombre d'actions</b>	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
Composant le capital social	+0,3 %	63 434 640	63 434 640	63 262 222
Hors autocontrôle	-2,5 %	61 237 012	63 062 096	62 833 038
Dilué hors autocontrôle	-2,9 %	61 556 067	63 402 484	63 370 944
Moyen hors autocontrôle	-1,0 %	62 055 134	62 959 735	62 713 386

(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et des impôts récurrents.

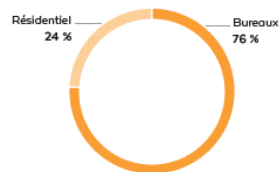
(2) Voir note 3.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

(3) Sur la base du périmètre comparable juin 2017.

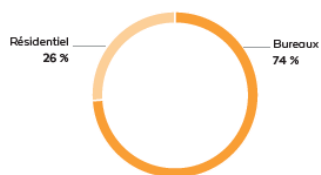
(4) Voir note 3.7 Actif net réévalué triple net EPRA.

Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie

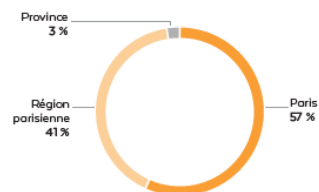
Valeur du patrimoine par activité



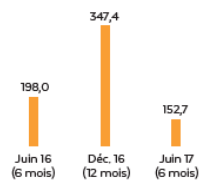
Répartition des loyers par activité



Répartition des loyers par zone géographique



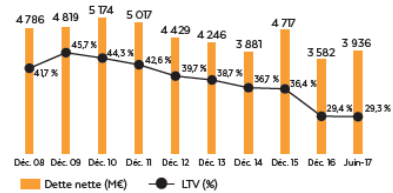
Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)



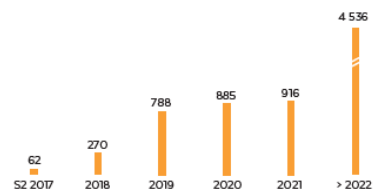
ANR dilué bloc triple net EPRA par action (en euros)



Ratio LTV



Échéancier des financements autorisés<sup>(1)</sup> (inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie) (en millions d'euros)



(1) Échéancier hors contrat de crédit de 1 milliard d'euros non tiré au 30 juin 2017 destiné au financement de l'acquisition en numéraire des actions et OSRA Eurosic.

<b>B. 8</b>	<b>Informations financières pro forma clés sélectionnées</b>	<p>Des informations financières consolidées (non auditées) <i>pro forma</i> du Groupe ont été établies selon les normes IFRS afin de présenter l'impact que l'Acquisition d'Eurosic aurait eu sur les principaux agrégats financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, si elle avait été réalisée au 1er janvier 2016.</p> <p>Les informations financières <i>pro forma</i> ont une valeur purement illustrative et ne constituent en rien une indication des résultats, des activités opérationnelles ou de la situation financière de la Société qui auraient été obtenus si l'Acquisition d'Eurosic était intervenue le 1er janvier 2016.</p> <p>Ces informations reposent en particulier sur certaines hypothèses et estimations présentées à la Section 1.A « <i>Information financière pro forma (non auditée)</i> » de l'Actualisation qui pourraient s'avérer inexactes, et notamment sur les hypothèses de construction.</p> <p>Les ajustements <i>pro forma</i> reposent sur les informations disponibles ainsi que sur certaines hypothèses jugées raisonnables par Gecina :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'acquisition des titres EUROSIC et le remboursement des Obligations Subordonnées Remboursables en Actions EUROSIC (OSRA) sont réputés se faire en numéraire et en actions GECINA nouvelles à émettre, suivant une répartition de 88 %/12 % respectivement (à un prix de 51 € par action / par OSRA et selon une parité supposée de 20 actions EUROSIC pour 7 actions GECINA. La répartition de 88 %/12 %, comme détaillé ci-après dans la partie Ecart d'acquisition, procède d'une hypothèse de répartition de 50%/50% pour l'actionnariat flottant et d'une répartition de 90 %/10 % pour les six principaux actionnaires conformément aux accords conclus,</li><li>- une augmentation de capital de Gecina de 1 milliard d'euros est intégralement souscrite pour le financement de l'acquisition d'EUROSIC en complément du recours à de nouveaux emprunts, notamment dans le cadre du programme EMTN,</li><li>- la cession de 3 sociétés d'EUROSIC, non stratégiques pour Gecina, est réalisée immédiatement après l'acquisition (le résultat des cessions, non précisément connu et peu significatif, n'a par convention pas été pris en compte) : il s'agit des sociétés Eurosic Lagune, Eurosic Investment Spain Socimi et Nature Hébergements.</li></ul>
-------------	--	--

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie*

<b>COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN PRO FORMA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016</b>								
Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Retraitement acquisition Foncière de Paris (année pleine)	EUROSIC Pro Forma FdP	Effets du regroupement	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Revenus locatifs nets	459 934	177 390	69 810	247 200		707 134	(37 239)	669 896
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail		3 427	10 573	14 000		14 000	0	14 000
Résultat opérationnel courant sur activité hôtelière		(768)	(632)	(1 400)		(1 400)	0	(1 400)
Marge immobilière		677		677		677	0	677
Excédent brut d'exploitation	396 626							
Résultat opérationnel	961 327	409 216	63 829	473 045	(12 000)	1 422 372	(68 245)	1 354 128
Résultat opérationnel courant	382 364	146 572	63 829	210 401	0	592 765	(34 998)	557 768

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Effets du regroupement	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Actifs non courants	11 546 893	6 339 473	471 494	18 357 860	(857 940)	17 499 919
Actifs courants	798 779	414 090	0	1 212 869	(115 616)	1 097 253
<b>Total actif</b>	<b>12 345 672</b>	<b>6 753 563</b>	<b>471 494</b>	<b>19 570 728</b>	<b>(973 556)</b>	<b>18 597 172</b>

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Effet de l'augmentation de capital	GECINA Pro Forma augm. cap.
Capitaux propres	8 289 659	3 102 430	1 000 000	9 289 659
dont capitaux propres (Part du groupe)	8 275 988	2 809 866	1 000 000	9 275 988
Passifs non courants	3 230 868	3 197 337	(1 000 000)	2 230 868
Passifs courants	825 145	453 796		825 145
<b>Total passif</b>	<b>12 345 672</b>	<b>6 753 563</b>	<b>0</b>	<b>12 345 672</b>

Libellé - en milliers d'euros	Mise en JV des actifs & passifs repris	Effets branche OPA*	Effets branche OPE*	Effets rachat OSRA	Retraitements de consolidation	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Capitaux propres			267 508	(534 139)	(12 000)	9 936 935	(255 377)	9 681 557
dont capitaux propres (Part du groupe)						9 630 700	(3 427)	9 627 272
Passifs non courants	12 000	2 117 421		785 227	12 000	8 354 853	(689 169)	7 665 684
Passifs courants						1 278 941	(29 010)	1 249 931
<b>Total passif</b>	<b>12 000</b>	<b>2 117 421</b>	<b>267 508</b>	<b>251 088</b>	<b>0</b>	<b>19 570 728</b>	<b>(973 556)</b>	<b>18 597 172</b>

	<p>L'écart d'acquisition provisoire (62 millions d'euros) a été calculé à partir d'un prix d'acquisition payé en numéraire et en actions GECINA à émettre suivant une répartition supposée de 88%/12% respectivement. Cette répartition procède d'une quotité de 90%/10% pour les six principaux actionnaires tandis qu'une hypothèse de répartition de 50%/50% a été retenue pour l'actionnariat flottant.</p> <p>La situation nette d'EUROSIC au 31 décembre 2016 (2 810 millions d'euros) a ainsi été ajustée des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- annulation de l'écart d'acquisition historique comptabilisé au 31 décembre 2016 (90 millions d'euros),</li> <li>- réévaluation préliminaire par GECINA des actifs immobiliers à la date estimée de la transaction avec 499 millions d'euros de juste valeur complémentaire par rapport au 31 décembre 2016 et mise en juste valeur des dettes à taux fixe sur la base des estimations disponibles au 31 décembre 2016 (12 millions d'euros de passif complémentaire). L'effet net positif sur les capitaux propres d'EUROSIC est de 487 millions d'euros.</li> </ul> <p>La juste valeur remise à l'échange porte sur :</p>
--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>– les actions EUROSIC rachetées et OSRA converties, acquises au prix unitaire de 51 € soit un paiement total estimé à 2,903 millions d’euros,</li> <li>– la juste valeur des actions GECINA émises (367 millions d’euros) valorisées au cours de bourse au jour de la transaction (par convention de 135 €) et selon une parité supposée de 20 actions EUROSIC pour 7 actions GECINA, soit une parité de 0,350x (2,7 millions d’actions GECINA émises en paiement des actions EUROSIC, en ce compris les OSRA converties).</li> </ul> <p>Les frais relatifs aux différents conseils juridiques, financiers et comptables ont été comptabilisés au sein du poste <i>Effet des regroupements d’entreprises pour 12 millions d’euros</i>.</p> <p>Le financement par trésorerie (ou refinancement) de cette acquisition (2,9 milliards d’euros) portera sur l’acquisition en numéraire des actions EUROSIC (2,1 milliards d’euros) et d’une partie des OSRA (0,8 milliard d’euros). Il se fera au moyen de la souscription d’une augmentation de capital de 1 milliard d’euros et l’émission de plusieurs emprunts obligataires d’un montant total de l’ordre de 1,5 milliard d’euros. Le solde du financement (0,4 milliard d’euros) sera assuré par le tirage de lignes de crédit disponibles.</p>
<b>B.9</b>	<b>Prévision ou estimation de bénéfice</b>	<p>Dans la mesure où la contraction du résultat récurrent net (« <b>RRN</b> ») constatée au premier semestre 2017 reflète principalement des changements de périmètres effectués en grande partie au premier semestre 2016 et au début du second semestre 2016 (cessions d’immeubles de bureaux et mises en restructuration) ainsi que la finalisation de la cession du portefeuille de santé (le 1er juillet 2016), cet effet ne devrait pas se réitérer sur le second semestre. Gecina confirme donc que le résultat récurrent net en 2017, hors effet de l’intégration d’Eurosic et retraité de l’effet de la cession de la santé, devrait être en baisse de l’ordre de - 5 % à - 6 %<sup>3</sup>. Cette performance attendue reflète l’effet combiné d’une croissance sous-jacente attendue autour de +2 % à +3 %<sup>4</sup>, et de l’effet des mises en restructuration, dilutives à court terme, mais qui seront relatives dès leurs livraisons principalement attendues en 2018 et 2019.</p> <p>Les prévisions publiées reposent principalement sur les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– une croissance sous-jacente attendue autour de +2 % à +3 % intégrant l’effet des cessions hors actifs de santé réalisées en 2016, des livraisons d’actifs en 2016 et 2017, et de la croissance organique,</li> <li>– les mises en restructuration de 5 immeubles occupés jusqu’alors (effet de -9 % à -8 % sur le RRN),</li> <li>– l’absence d’acquisitions à rendement immédiat et de cessions, en dehors de celles engagées à la clôture de l’exercice 2016.</li> </ul>
<b>B.10</b>	<b>Réserves sur les informations financières historiques</b>	Sans objet.

<sup>3</sup> Cet objectif pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d’investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d’année.

<sup>4</sup> Intégrant l’effet des cessions hors santé réalisées en 2016, des livraisons d’actifs en 2016 et 2017 et de la croissance organique.

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie*

<b>B.11</b>	<b>Fonds de roulement net</b>	La Société atteste que, de son point de vue, avant et après prise en compte de l'incidence de l'Acquisition d'Eurosic, son fonds de roulement net établi sur une base consolidée est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.
-------------	-------------------------------	---

<b>Section C – Valeurs mobilières</b>		
<b>C.1</b>	<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	<p>Les actions nouvelles dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« <b>Euronext Paris</b> ») est demandée (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (les « <b>Actions</b> »).</p> <p><b>Libellé pour les actions</b> : Gecina</p> <p><b>Code ISIN</b> : FR0010040865</p> <p><b>Mnémonique</b> : GFC</p> <p><b>Compartiment</b> : Compartiment A</p> <p>L'action de la Société est classée dans le secteur 8000 « Sociétés financières », 8600 « Real Estate », 8670 « Real Estate Investment Trusts » et 8671 « Industrial &amp; Offices REITS » de la classification sectorielle ICB.</p>
<b>C.2</b>	<b>Devise d'émission</b>	Euro.
<b>C.3</b>	<b>Nombre d'actions émises et valeur nominale</b>	<p>À la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, le capital social s'élève à 475 759 800 euros entièrement libéré, divisé en 63 434 640 Actions de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de nominal chacune.</p> <p>L'émission des Actions Nouvelles porte sur 9 062 091 actions d'une valeur nominale de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.</p>
<b>C.4</b>	<b>Droits attachés aux actions</b>	<p><b>Principaux droits attachés aux Actions</b> : en l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– droit à dividende et droit de participation aux bénéfices de la Société ;</li> <li>– droit de vote, étant précisé que chaque action de la Société donne droit à un droit de vote, le droit de vote double prévu par l'article L. 225-123 du Code de commerce étant expressément exclu par les statuts de la Société ;</li> <li>– droit d'information des actionnaires ;</li> <li>– droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et</li> <li>– droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</li> </ul> <p>Les statuts de la Société prévoient également des franchissements de seuils statutaires.</p> <p><b>Jouissance des Actions Nouvelles</b> : les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date et seront admises sur la même ligne de</p>

Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie

		cotation que les Actions.																													
<b>C.5</b>	<b>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</b>	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.  Certains engagements d'abstention ont été pris et sont décrits à l'Élément E.5 du résumé du Prospectus.																													
<b>C.6</b>	<b>Demande d'admission à la négociation</b>	Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 11 août 2017, sur la même ligne de cotation que les Actions de la Société (code ISIN FR0010040865).  Aucune autre demande d'admission des Actions Nouvelles aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.																													
<b>C.7</b>	<b>Politique en matière de dividendes</b>	Conformément à la loi et aux statuts de la Société, l'assemblée générale peut décider, sur proposition du conseil d'administration, la distribution d'un dividende. Il est rappelé que, afin de pouvoir bénéficier du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») en France, le Groupe est tenu de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires.  Les dividendes distribués par la Société au titre des cinq derniers exercices ont été les suivants :																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="5">Dividendes des cinq derniers exercices</th> </tr> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Distribution .....</td> <td style="text-align: right;">276 219 394 €</td> <td style="text-align: right;">289 204 282 €</td> <td style="text-align: right;">293 437 413 €</td> <td style="text-align: right;">316 303 100 €</td> <td style="text-align: right;">329 860 128 €</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'actions .....</td> <td style="text-align: right;">62 777 135</td> <td style="text-align: right;">62 870 496</td> <td style="text-align: right;">63 104 820</td> <td style="text-align: right;">63 260 620</td> <td style="text-align: right;">63 434 640</td> </tr> <tr> <td>Dividende (régime SIIC) .....</td> <td style="text-align: right;">4,40 €</td> <td style="text-align: right;">4,60 €</td> <td style="text-align: right;">4,65 €</td> <td style="text-align: right;">5,00 €</td> <td style="text-align: right;">5,20 €</td> </tr> </tbody> </table>				Dividendes des cinq derniers exercices					2012	2013	2014	2015	2016	Distribution .....	276 219 394 €	289 204 282 €	293 437 413 €	316 303 100 €	329 860 128 €	Nombre d'actions .....	62 777 135	62 870 496	63 104 820	63 260 620	63 434 640	Dividende (régime SIIC) .....	4,40 €	4,60 €	4,65 €	5,00 €	5,20 €
	Dividendes des cinq derniers exercices																														
	2012	2013	2014	2015	2016																										
Distribution .....	276 219 394 €	289 204 282 €	293 437 413 €	316 303 100 €	329 860 128 €																										
Nombre d'actions .....	62 777 135	62 870 496	63 104 820	63 260 620	63 434 640																										
Dividende (régime SIIC) .....	4,40 €	4,60 €	4,65 €	5,00 €	5,20 €																										

<b>Section D – Risques</b>		
<b>D.1</b>	<b>Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité</b>	<p>Les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux facteurs de risque spécifiques au Groupe et à ses activités ainsi qu'à l'Acquisition d'Eurosic.</p> <p><b>Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité</b></p> <p>Les principaux facteurs de risque propres à la Société, au Groupe et à son secteur d'activité figurent ci-après. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– des risques de variation du marché immobilier ;</li> <li>– du risque d'obsolescence ;</li> <li>– du risque de baisse du taux d'occupation financier ;</li> <li>– des risques contentieux <i>corporate</i> ;</li> <li>– des risques d'acquisition ;</li> <li>– des risques liés aux immeubles ;</li> <li>– des risques liés aux dégradations sociétales et environnementales ;</li> <li>– du risque de marché ;</li> <li>– du risque de liquidité ;</li> <li>– du risque de contrepartie ;</li> <li>– du risque de taux d'intérêt ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– des risques liés aux coûts de couverture d’assurance et au défaut de couverture de certains risques ;</li> <li>– des risques juridiques et fiscaux ;</li> <li>– des risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut ;</li> <li>– des risques liés à l’estimation de la valeur des actifs ;</li> <li>– des risques liés à la sous-traitance ;</li> <li>– des risques liés au défaut de délivrance d’autorisations administratives et de recours ;</li> <li>– des risques d’insolvabilité des locataires ;</li> <li>– des risques liés à la concurrence ;</li> <li>– des risques numériques et technologiques.</li> </ul> <p><b>Principaux risques liés à l’Acquisition d’Eurosic</b></p> <p>Les principaux facteurs de risque propres à l’Acquisition d’Eurosic figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– l’Acquisition d’Eurosic pourrait générer des revenus moins importants que prévus ;</li> <li>– le Groupe n’a eu que des échanges limités avec Eurosic et pourrait enregistrer des charges de restructuration ou des pertes de valeur résultant de passifs hérités d’Eurosic ou d’autres passifs ou difficultés que le Groupe découvrirait après l’Acquisition d’Eurosic ;</li> <li>– l’information financière <i>pro forma</i> n’est pas une indication du résultat futur de l’ensemble consolidé résultant de l’Acquisition d’Eurosic ;</li> <li>– la réalisation de l’Acquisition d’Eurosic reste soumise à la satisfaction de plusieurs conditions suspensives ou à la renonciation des parties (ou de l’une d’entre elles, le cas échéant) à celles-ci, et la non-réalisation ou la réalisation tardive de ces conditions pourrait avoir un impact défavorable sur l’acquisition envisagée et le Groupe ;</li> <li>– certains contrats de financements d’Eurosic contiennent des clauses de changement de contrôle.</li> </ul>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Principaux risques propres aux valeurs mobilières offertes/émises</b></p>	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n’offrir qu’une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ;</li> <li>– des ventes d’actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription s’agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s’agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l’action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ;</li> <li>– les actionnaires qui n’exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ;</li> <li>– le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix d’émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ;</li> <li>– la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ;</li> <li>– en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui <i>in fine</i> seraient devenus sans objet si le Contrat de Placement et de Garantie était résilié et si le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée. Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à l'Élément E.3« <i>Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i> » du résumé du Prospectus). La garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce ;</li> <li>– les opérations impliquant les actions de la Société peuvent être soumises à la taxe sur les transactions financières française à l'exclusion de la souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS ;</li> <li>– les opérations impliquant les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne si elle est adoptée à l'exclusion des opérations réalisées sur le marché primaire.</li> </ul>
--	--	--

<b>Section E – Offre</b>		
<b>E.1</b>	<b>Montant total net du produit de l'émission – Estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</b>	<p>À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à 100 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– produit brut lié à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : 1 001 361 055,50 euros.</li> <li>– estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (rémunération des intermédiaires financiers au titre du placement et de la garantie et frais juridiques et administratifs) : environ 17 millions d'euros.</li> <li>– produit net estimé de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : environ 984 millions d'euros.</li> </ul>

<p><b>E.2(a)</b></p>	<p><b>Raisons de l'offre / utilisation du produit de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</b></p>	<p>Le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour financer une partie du prix de l'Acquisition d'Eurosic devant être versé en numéraire à la date de réalisation de l'Acquisition d'Eurosic et permettra d'annuler à due concurrence le solde du contrat de crédit-relais mis en place lors de l'annonce de l'opération (soit 1,0 milliard d'euros à la date du visa sur le Prospectus, une première partie du contrat de crédit-relais ayant déjà été annulée le 30 juin 2017 en parallèle de la réalisation des émissions obligataires à hauteur de 1,5 milliard d'euros). En cas de non-réalisation de l'Acquisition d'Eurosic, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour ses besoins généraux.</p> <p>Une description de l'Acquisition d'Eurosic, présentant notamment les modalités de son financement, figure à l'Élément B.4(a) du résumé du Prospectus. La réalisation de cette acquisition est soumise à certaines conditions suspensives usuelles pour ce type d'opération.</p>
<p><b>E.3</b></p>	<p><b>Modalités et conditions de l'offre</b></p>	<p><b>Nombre d'Actions Nouvelles</b> 9 062 091 Actions Nouvelles.</p> <p><b>Prix d'émission des Actions Nouvelles</b> 110,50 euros par action (sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale et 103 euros de prime d'émission), à libérer intégralement en numéraire au moment de la souscription.</p> <p>Le prix d'émission représente une décote faciale de 20,87 % par rapport au dernier cours de clôture de l'Action le jour de bourse précédant le visa de l'AMF sur le Prospectus (139,65 euros au 14 juillet 2017), et une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit calculée sur cette base.</p> <p><b>Droit préférentiel de souscription</b> La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aux porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 juillet 2017 selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 19 juillet 2017 ; et</li> <li>– aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.</li> </ul> <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire du 21 juillet 2017 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 7 Actions. 7 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 110,50 euros par action ; et</li> <li>– à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.</li> </ul> <p><b>Préservation des droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions</b> Les droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations du règlement des plans d'options de la Société.</p>

		<p><b>Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'Action Gecina ex-droit – Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'Action et par rapport à la valeur théorique de l'Action Gecina ex-droit</b></p> <p>Sur la base du cours de clôture de l'Action Gecina le 14 juillet 2017, soit 139,65 euros :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– le prix d'émission des Actions Nouvelles de 110,50 euros fait apparaître une décote faciale de 20,87 % ;</li><li>– la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 3,64 euros ;</li><li>– la valeur théorique de l'Action ex-droit s'élève à 136,01 euros ;</li><li>– le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'Action ex-droit.</li></ul> <p>Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ni de la valeur de l'Action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.</p> <p><b>Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription</b></p> <p>Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 juillet 2017 et négociables sur Euronext Paris du 19 juillet 2017 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 31 juillet 2017 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0013270014. En conséquence, les Actions seront négociées ex-droit à compter du 19 juillet 2017 selon le calendrier indicatif.</p> <p><b>Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues</b></p> <p>La Société cèdera les droits préférentiels de souscription détachés des 2 193 081 actions auto-détenues de la Société, soit 3,46 % du capital social à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, conformément à la réglementation applicable.</p> <p><b>Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription</b></p> <p>Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité, ou auprès de la Société (Services Titres &amp; Bourse de Gecina, 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02) pour les actionnaires au nominatif pur, à tout moment entre le 21 juillet 2017 et le 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix d'émission correspondant.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 2 août 2017 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant</p>
--	--	---

	<p>qu'un seul propriétaire pour chaque Action.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.</p> <p><b><i>Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i></b></p> <p>Ivanhoé Cambridge, qui détient, indirectement par l'intermédiaire de plusieurs entités, à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus 22,88<sup>5</sup> % du capital de la Société, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession. Au regard de ce qui précède, Ivanhoé Cambridge s'est notamment engagée de manière irrévocable, (i) à faire ses meilleurs efforts aux fins de céder une partie significative des droits préférentiels de souscription qui seront détachés des actions existantes qu'elle détient dans la Société, par tout moyen (y compris sur le marché et hors marché) avant la fin de la période de souscription et (ii) à participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, par exercice à titre irréductible de tout ou partie du solde des droits préférentiels de souscription, par utilisation exclusivement du produit net résultant de la cession décrite ci-avant (l'« <b>Engagement de Souscription IC</b> »).</p> <p>Le groupe Crédit Agricole Assurances – Predica, qui détient, à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, 13,16 % du capital de la Société, s'est engagé de manière irrévocable à souscrire à la totalité de ses droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi) (l'« <b>Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica</b> » et, ensemble avec l'Engagement de Souscription IC, les « <b>Engagements de Souscription</b> »).</p> <p>A la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres intentions de souscription d'actionnaires de la Société que ceux mentionnés ci-dessus ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration.</p> <p><b><i>Garantie</i></b></p> <p>L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica) fera l'objet d'un contrat de placement et de garantie en date du 17 juillet 2017 selon le calendrier indicatif (le « <b>Contrat de Placement et de Garantie</b> ») entre la Société et un syndicat bancaire composé de Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés et BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société</p>
--	---

<sup>5</sup> Hors détention directe et hors détention de la Caisse de dépôt et placement du Québec, entité contrôlant au plus haut niveau Ivanhoé Cambridge.



		<p>Générale, en qualité de Teneurs de Livre Associés ainsi que Crédit Industriel et Commercial S.A., ING Bank N.V. et RBC Europe Limited, en qualité de Co-Chefs de File (ensemble, les « <b>Garants</b> »). Aux termes de ce Contrat de Placement et de Garantie, les Garants ont pris l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de faire souscrire ou à défaut de souscrire un nombre d'Actions Nouvelles correspondant au montant total de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, diminué des montants faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica.</p> <p>Ce Contrat de Placement et de Garantie fait l'objet de certaines conditions suspensives usuelles et pourra être résilié à tout moment par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, dans certaines circonstances.</p> <p>Le Contrat de Placement et de Garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de résiliation du Contrat de Placement et de Garantie par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, dans les conditions susvisées et si le montant des souscriptions reçues représente moins des trois-quarts de l'émission décidée, l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera alors annulée.</p> <p>Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à l'Élément E.3 « <i>Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i> » du résumé du Prospectus).</p> <p><b><i>Pays dans lesquels l'offre sera ouverte au public</i></b></p> <p>L'offre sera ouverte au public en France uniquement.</p> <p><b><i>Restrictions applicables à l'offre</i></b></p> <p>La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris l'Australie, le Canada, les États-Unis d'Amérique, le Japon ou le Royaume-Uni, faire l'objet d'une réglementation spécifique.</p> <p><b><i>Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</i></b></p> <p>Morgan Stanley &amp; Co. International plc et Deutsche Bank AG, London Branch.</p> <p><b><i>Teneurs de Livre Associés</i></b></p> <p>BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs</p>
--	--	---

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie*

		<p>International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale.</p> <p><b><i>Co-Chefs de File</i></b></p> <p>Crédit Industriel et Commercial (CIC), ING Bank N.V. et RBC Europe Limited.</p> <p><b><i>Calendrier indicatif</i></b></p> <p>10 juillet 2017 Publication d'un avis au BALO relatif à la suspension de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p> <p>17 juillet 2017 Dépôt de l'Actualisation          Visa de l'AMF sur le Prospectus          Signature du Contrat de Placement et de Garantie          Début de la période de suspension de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p> <p>18 juillet 2017 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus          Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS          Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription</p> <p>19 juillet 2017 Publication de l'avis BALO relatif à l'annonce de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS aux titulaires des options d'achat et des options de souscription d'actions          Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris</p> <p>21 juillet 2017 Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>31 juillet 2017 Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription</p> <p>2 août 2017 Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>9 août 2017 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS          Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible</p> <p>11 août 2017 Émission des Actions Nouvelles – Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS          Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris</p> <p>Au plus tard le 17 octobre 2017 Reprise de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p>
--	--	---

<b>E.4</b>	<b>Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'offre</b>	<p>Les Garants et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>A cet égard, Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Morgan Stanley Bank International Limited, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis, Société Générale, Crédit Industriel et Commercial – CIC (et certaines entités affiliées du groupe CM11), RBC Europe Limited et ING Bank N.V. interviennent notamment en qualité d'établissements prêteurs et/ou d'arrangeurs de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales et/ou en tant que conseil financier de la Société et/ou de ses filiales. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Morgan Stanley Bank International Limited intervient notamment en qualité d'établissement prêteur et d'arrangeur dans le cadre du crédit-relais permettant de sécuriser le financement de l'Acquisition d'Eurosic.</li><li>- Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Deutsche Bank AG et Goldman Sachs International ont agi en tant que conseil financier de la Société dans le contexte de l'Acquisition d'Eurosic.</li><li>- Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, Natixis, Société Générale, HSBC Bank plc, ING Bank N.V. et J.P. Morgan Securities plc ont agi en tant que teneurs de livre des émissions obligataires réalisées par la Société le 30 juin 2017.</li></ul> <p>En outre, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme Crédit Agricole Assurances – Predica qui détient 13,16 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société. Predica, représenté par Jean-Jacques Duchamp, est administrateur de la Société. Jean-Jacques Duchamp est Directeur Général adjoint de Crédit Agricole Assurances.</p> <p>Groupe Crédit Agricole Assurances détient par ailleurs 18,3 % du capital et des droits de vote théoriques d'Eurosic. Predica, représenté par Françoise Debrus, est administrateur d'Eurosic.</p> <p>Enfin, les engagements et intentions de souscription des membres du conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci sont décrites ci-dessus.</p>
------------	---	--

<p><b>E.5</b></p>	<p><b>Personne ou entité offrant de vendre des valeurs mobilières / conventions de blocage</b></p>	<p><b>Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues</b></p> <p>La Société cèdera les droits préférentiels de souscription détachés des 2 193 081 actions auto-détenues de la Société soit 3,46 % du capital social à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, conformément à la réglementation applicable.</p> <p><b>Engagement de souscription pris par Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica</b></p> <p>Voir Elément E.3 du résumé du Prospectus.</p> <p><b>Engagement d'abstention et de conservation des Actions</b></p> <p><u>Engagement d'abstention pris par la Société</u> : pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions.</p> <p><u>Engagement d'abstention pris par Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica</u> : pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles ainsi que de la possibilité de mettre en œuvre des sûretés dans le cadre d'accords de financement existants.</p>													
<p><b>E.6</b></p>	<p><b>Montant et pourcentage de la dilution</b></p>	<p><b>Incidence théorique des émissions sur la quote-part des capitaux propres</b></p> <p>À titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (<i>calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2017 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2017 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017, après déduction des actions auto-détenues</i>), serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="516 1167 1458 1459"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)</th> </tr> <tr> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée<sup>(1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Actions Nouvelles .....</td> <td>147,47</td> <td>146,96</td> </tr> <tr> <td>Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100 %).....</td> <td>142,46</td> <td>142,04</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.</p> <p><b>Incidence des émissions sur la situation de l'actionnaire</b></p> <p>À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (<i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017 sur la base des informations portées à la connaissance de la Société</i>) serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="532 1835 1442 1906"> <thead> <tr> <th>Participation de l'actionnaire (en %)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)		Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>	Avant émission des Actions Nouvelles .....	147,47	146,96	Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100 %).....	142,46	142,04	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)														
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>													
Avant émission des Actions Nouvelles .....	147,47	146,96													
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100 %).....	142,46	142,04													
Participation de l'actionnaire (en %)															

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon  
ou en Australie*

		Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
		1,00 %	1,00 %
		0,87 %	0,87 %
		<p><sup>(1)</sup> Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.</p>	
<b>E.7</b>	<b>Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur</b>	Sans objet.	

**NE PAS DIFFUSER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ETATS-UNIS, AU CANADA, AU JAPON OU EN AUSTRALIE**

## **Gecina lance la vente de droits préférentiels de souscription (“DPS”) qui seront détachés de ses actions auto-détenues par voie de construction accélérée d’un livre d’ordres auprès d’investisseurs institutionnels**

**Paris, le 18 juillet 2017** – Gecina annonce le lancement de la vente de 2.193.081 DPS (code ISIN FR0013270014) qui seront détachés de ses actions auto-détenues par voie de construction accélérée d’un livre d’ordres auprès d’investisseurs institutionnels (le « **Placement** »). Cela représente la totalité des DPS qui seront détachés des actions auto-détenues par Gecina dans le cadre de l’augmentation de capital lancée par Gecina le 18 juillet. Le Placement des DPS commence immédiatement. Les termes définitifs et le résultat du Placement seront déterminés à l’issue du processus de construction accélérée du livre d’ordres.

Les DPS offerts permettent de souscrire à 313.297 nouvelles actions Gecina, soit environ 3,5% de l’augmentation de capital.

Le Placement sera effectué en coordination avec le placement concomitant d’un nombre maximum de 12.650.000 DPS par Ivanhoé Cambridge via le système Trade Confirmation System (TCS) d’Euronext. Comme annoncé précédemment, Ivanhoé Cambridge cède une part significative de ses DPS pour participer à l’augmentation de capital sur la base d’une « opération blanche ».

Le nombre total de DPS offerts, en incluant le nombre de DPS que peut céder Ivanhoé Cambridge, permettra de souscrire à un nombre maximum de 2.120.439 actions nouvelles Gecina, soit environ 23% de l’augmentation de capital.

Pour rappel, Gecina et Ivanhoé Cambridge ont accepté un engagement de conservation prenant effet à compter de l’obtention du visa de l’AMF sur le prospectus en Français de l’augmentation de capital, et se terminant 90 jours après le règlement livraison de l’augmentation de capital, soumis à certaines exceptions.

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente de DPS et le Placement des DPS par Gecina ne constitue pas une offre au public.

## **NE PAS DIFFUSER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ETATS-UNIS, AU CANADA, AU JAPON OU EN AUSTRALIE**

### **Avertissement**

*Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de droits préférentiels de souscription vendus par la société (les « **DPS** »).*

*Aucune communication, ni aucune information relative au placement envisagé ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays dans lequel de telles démarches seraient requises. La souscription ou l'achat de titres Gecina ou de DPS peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions. La distribution du présent communiqué de presse dans certaines juridictions peut être limitée par la loi.*

*Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la Directive 2010/73/UE dans la mesure où cette Directive a été transposée dans les Etats membres de l'Espace Economique Européen (la « **Directive Prospectus** »).*

*Le placement de DPS ne constitue pas une offre au public dans aucune juridiction.*

*S'agissant des Etats membres de l'Espace Économique Européen (les « **Etats Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un de ces Etats Membres. Par conséquent, les DPS peuvent être offerts dans les Etats Membres uniquement (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou (b) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par Gecina d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.*

*Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **offre au public de titres** » 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 valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat Membre considéré.*

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

*La diffusion du présent communiqué de presse est destinée uniquement à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, sous réserve des lois applicables, ou (ii) sont des investisseurs professionnels visés par l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (l'« **Ordonnance** »), ou (iii) répondent aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) (« high net worth bodies corporate, unincorporated associations and partnerships and trustees of high value trusts ») de l'Ordonnance (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les placements de DPS ne seront disponibles et ne pourront être offerts ou émis qu'à de telles Personnes Habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat ou de la souscription des titres ne pourra être réalisé qu'avec de telles Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée ne doit pas utiliser ou se fonder sur ce communiqué de presse ou l'une quelconque des informations qu'il contient.*

*Le présent document ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres Gecina ou de DPS aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres et les DPS ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **U.S. Securities Act** »). Les titres Gecina et les DPS n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres ou les DPS aux États-Unis d'Amérique.*

*La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur.*

*Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.*

**NE PAS DIFFUSER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ETATS-UNIS, AU CANADA, AU JAPON OU EN AUSTRALIE**

*Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis (y compris dans leurs territoires et dépendances et tout Etat des Etats-Unis), du Canada, de l'Australie ou du Japon.*



# Gecina annonce le succès de la vente d'environ 2,2 millions de droits préférentiels de souscription ("DPS") détachés des actions auto-détenues de la société

Paris, le 19 Juillet 2017 – Gecina a cédé 2.193.081 DPS (Code ISIN FR0013270014) détachés de ses actions auto-détenues par voie de construction accéléré d'un livre d'ordres auprès d'investisseurs institutionnels (le « Placement ») au prix de 2,58€. Les DPS cédés représentent la totalité des DPS détachés des actions auto-détenues par Gecina et permettent de souscrire à 313.297 nouvelles actions Gecina, soit environ 3,5% de l'augmentation de capital.

Le Placement a été effectué en coordination avec le placement concomitant de 12.597.643 DPS par Ivanhoé Cambridge, via le Trade Confirmation System (TCS) d'Euronext. Ivanhoé Cambridge a vendu ses DPS pour participer à l'augmentation de capital sur la base d'une « opération blanche ».

Le nombre total de DPS placés, en incluant les DPS placés par Ivanhoé Cambridge, représente un total de 2.112.960 actions nouvelles pouvant être émises si tous les DPS cédés sont exercés, soit environ 23% de l'augmentation de capital.

La vente des DPS ainsi que l'augmentation de capital permettent d'accroître le flottant de Gecina de près de 10% et d'améliorer la liquidité du titre<sup>1</sup>.

Pour rappel, Gecina et Ivanhoé Cambridge ont accepté un engagement de conservation prenant effet à compter de l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus en Français de l'augmentation de capital, et se terminant 90 jours après le règlement livraison de l'augmentation de capital, soumis à certaines exceptions.

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente de DPS et le Placement des DPS par Gecina ne constitue pas une offre au public.

## Avertissement

*Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de droits préférentiels de souscription vendus par la société (les « DPS »).*

*Aucune communication, ni aucune information relative au placement envisagé ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays dans lequel de telles démarches*

---

<sup>1</sup> Flottant passant de 51% à environ 55%, après augmentation de capital avec DPS et apport à la branche titres de l'offre publique obligatoire.

seraient requises. La souscription ou l'achat de titres Gecina ou de DPS peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions. La distribution du présent communiqué de presse dans certaines juridictions peut être limitée par la loi.

Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la Directive 2010/73/UE dans la mesure où cette Directive a été transposée dans les Etats membres de l'Espace Economique Européen (la « **Directive Prospectus** »).

Le placement de DPS ne constitue pas une offre au public dans aucune juridiction.

S'agissant des Etats membres de l'Espace Économique Européen (les « **Etats Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un de ces Etats Membres. Par conséquent, les DPS peuvent être offerts dans les Etats Membres uniquement (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou (b) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par Gecina d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **offre au public de titres** » 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 valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat Membre considéré.

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

La diffusion du présent communiqué de presse est destinée uniquement à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, sous réserve des lois applicables, ou (ii) sont des investisseurs professionnels visés par l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (l'« **Ordonnance** »), ou (iii) répondent aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) (« high net worth bodies corporate, unincorporated associations and partnerships and trustees of high value trusts ») de l'Ordonnance (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les placements de DPS ne seront disponibles et ne pourront être offerts ou émis qu'à de telles Personnes Habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat ou de la souscription des titres ne pourra être réalisé qu'avec de telles Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée ne doit pas utiliser ou se fonder sur ce communiqué de presse ou l'une quelconque des informations qu'il contient.

Le présent document ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres Gecina ou de DPS aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres et les DPS ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **U.S. Securities Act** »). Les titres Gecina et les DPS n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres ou les DPS aux États-Unis d'Amérique.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur.

*Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.*

*Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis (y compris dans leurs territoires et dépendances et tout Etat des Etats-Unis), du Canada, de l'Australie ou du Japon.*



**GECINA**

(A *société anonyme*, with a share capital of € 475,759,800 established under the laws of the Republic of France)

**Euro 8,000,000,000  
Euro Medium Term Note Programme**

This prospectus supplement no. 2 (the "**Second Supplement**") constitutes a second supplement to and must be read in conjunction with the Base Prospectus dated 13 March 2017, which received visa no.17-093 on 13 March 2017 from the *Autorité des marchés financiers* (the "**AMF**"), as supplemented by a prospectus supplement no.1 dated 26 June 2017 (the "**First Supplement**") which received visa no. 17-299 from the AMF (together, the "**Base Prospectus**") prepared by Gecina (the "**Issuer**") with respect to its Euro Medium Term Note Programme (the "**Programme**"). The Base Prospectus as supplemented constitutes a base prospectus for the purpose of Article 5.4 of the Directive 2003/71/EC of 4 November 2003 as amended on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading (the "**Prospectus Directive**").

Terms defined in the Base Prospectus shall have the same meaning when used in this Second Supplement.

Application has been made for approval of this Second Supplement to the AMF in its capacity as competent authority pursuant to Article 212-2 of its General Regulations (*Règlement général*) which implements the Prospectus Directive in France.

This Second Supplement has been prepared pursuant to Article 16 of the Prospectus Directive and Article 212-25 of the AMF General Regulations (*Règlement général de l'AMF*) for the purpose of incorporating by reference the *Première Actualisation du Document de Référence* 2016 of the Issuer and the 2017 unaudited semi-annual consolidated accounts of the Issuer as well as recent events in connection with the Issuer.

To the extent that there is any inconsistency between (a) any statement in this Second Supplement and (b) any other statement in, or incorporated by reference in, the Base Prospectus, the statements in (a) above prevail.

Copies of this Second Supplement, the Base Prospectus and any documents incorporated by reference therein (save for the 2017 Half-Year Report) will be available on the website of the AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Copies of this Second Supplement, the Base Prospectus and any documents incorporated by reference therein (including the 2017 Half-Year Report) will be available on the websites of the Issuer ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) and may be obtained, free of charge, during normal business hours on any weekday (Saturdays, Sundays and public holidays excepted) at the registered office of the Issuer, and at the specified offices of the Paying Agent.

**TABLE OF CONTENTS**

DOCUMENTS INCORPORATED BY REFERENCE..... 3  
RECENT DEVELOPMENTS..... 8  
GENERAL INFORMATION..... 32  
PERSON RESPONSIBLE FOR THE SECOND SUPPLEMENT..... 33

## DOCUMENTS INCORPORATED BY REFERENCE

The section “*Documents Incorporated By Reference*” on pages 11 to 14 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced by the following:

The Base Prospectus as supplemented should be read and construed in conjunction with the sections referred to in the table below which are incorporated in, and shall be deemed to form part of, the Base Prospectus as supplemented and which are included in the following documents, which have been previously published and filed with the AMF:

- (a) the sections referred to in the table below of the French language *Document de référence* of the Issuer for the financial year 2016 which was filed with the AMF on 24 February 2017 under the registration number no. D.170110 (the “**2016 Registration Document**”), save that the third paragraph of the “*Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel*” by Mrs. Méka Brunel, *Directeur Général* of the Issuer, referring to the *lettre de fin de travaux* of the statutory auditors of the Issuer on page 322 of the 2016 Registration Document shall not be deemed incorporated herein;
- (b) the sections referred to in the table below of the French language *Document de référence* of the Issuer for the financial year 2015 which was filed with the AMF on 25 February 2016 under the registration number no. D.16-0082 (the “**2015 Registration Document**”), save that the third paragraph of the “*Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel*” by Mr. Philippe Depoux, *Directeur Général* of the Issuer, referring to the *lettre de fin de travaux* of the statutory auditors of the Issuer on page 316 of the 2015 Registration Document shall not be deemed incorporated herein;
- (c) the section “Terms and Conditions of the Notes” contained in the base prospectus of the Issuer dated 24 April 2013 which received the visa no. 13-177 on 24 April 2013 from the AMF (the “**2013 Base Prospectus**”), the section “Terms and Conditions of the Notes” contained in the base prospectus of the Issuer dated 14 March 2014 which received the visa no. 14-081 on 14 March 2014 from the AMF (the “**2014 Base Prospectus**”), the section “Terms and Conditions of the Notes” contained in the base prospectus of the Issuer dated 16 March 2015 which received the visa no. 15-090 on 16 March 2015 from the AMF (the “**2015 Base Prospectus**”), and the section “Terms and Conditions of the Notes” contained in the base prospectus of the Issuer dated 29 February 2016 which received the visa no. 16-064 on 29 February 2016 from the AMF (the “**2016 Base Prospectus**” and together with, the 2013 Base Prospectus, the 2014 Base Prospectus and the 2015 Base Prospectus, the “**Previous Base Prospectuses**”);
- (d) the sections referred to in the table below of the French language *Première Actualisation du Document de Référence 2016* of the Issuer, which was filed with the AMF on 17 July 2017 under number D.17-0110-A01 (the “**Update A01**”), save that the third paragraph of the “*Attestation du responsable de l’Actualisation du document de référence*” by Mrs. Méka Brunel, *Directeur Général* of the Issuer, referring to the *lettre de fin de travaux* of the statutory auditors of the Issuer on page 19 of the Update A01 shall not be deemed incorporated herein; and
- (e) the sections referred to in the table below of the French language “*2017 Rapport financier semestriel*” including the unaudited semi-annual consolidated accounts of the Issuer (the “**2017 Half-Year Report**”).

which are identified in the cross reference table below. Such sections are incorporated in, and shall be deemed to form part of the Base Prospectus as supplemented.

For information purposes only, free translations in the English language of the 2015 Registration Document, the 2016 Registration Document and the 2017 Half-Year Report are available on the Issuer's website ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

Any statement contained in the 2015 Registration Document, the 2016 Registration Document, the Update A01 and the 2017 Half-Year Report shall be deemed to be modified or superseded for the purpose of the Base Prospectus as supplemented to the extent that a statement contained in the Base Prospectus as supplemented modifies or supersedes such earlier statement (whether expressly, by implication or otherwise). Any statement so modified or superseded shall not be deemed, except as so modified or

superseded, to constitute a part of the Base Prospectus as supplemented. Statements contained in any Supplement (or contained in any document incorporated by reference therein) published in accordance with section headed “Supplement to the Base Prospectus” of the Base Prospectus as supplemented shall, to the extent applicable (whether expressly, by implication or otherwise), be deemed to modify or supersede statements contained in the Base Prospectus as supplemented or in a document which is incorporated by reference in the Base Prospectus as supplemented.

Copies of the Documents Incorporated by Reference in the Base Prospectus as supplemented are available on the website of the Issuer ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) and may be obtained, free of charge, during usual business hours at the registered office of Gecina and at specified offices of the Paying Agent set out at the end of the Base Prospectus as supplemented so long as any of the Notes are outstanding. Such documents (save for the 2017 Half-Year Report) will also be published on the website of the AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

<i>Annex IX of the European Regulation 809/2004 of 29 April 2004</i>	
<b>Information incorporated by reference</b>	<b>Page no. in the applicable document</b>
<b>1. PERSONS RESPONSIBLE</b>	
1.1 Persons responsible for the information	N/A
1.2 Statements by the persons responsible	N/A
<b>2. STATUTORY AUDITORS</b>	
2.1 Names and addresses of the issuer’s auditors (together with their membership of a professional body)	p.326 in 2016 Registration Document p.21 in 2017 Half-Year Report p.20 in Update A01
2.2 Change of situation of the auditors	N/A
<b>3. RISK FACTORS</b>	
3.1 Risk Factors	p.23-52 in 2016 Registration Document p.37-38, 73-74 in 2017 Half-Year Report
<b>4. INFORMATION ABOUT THE ISSUER</b>	
<b>4.1 History and development of the Issuer</b>	
4.1.1 Legal and commercial name	p.337 in 2016 Registration Document
4.1.2 Place of registration of the issuer and its registration number	p.337 in 2016 Registration Document
4.1.3 Date of incorporation and length of life	p.337 in 2016 Registration Document
4.1.4 Domicile, legal form, legislation, country of incorporation, address and telephone number	p.337 in 2016 Registration Document
4.1.5 Recent events particular to the issuer which are to a material extent relevant to the evaluation of the issuer’s solvency	p.13-14, 61-65, 75, 85-86 in 2016 Registration Document p.66-73 in 2017 Half-Year Report
<b>5. BUSINESS OVERVIEW</b>	
<b>5.1 Principal activities</b>	
5.1.1 Description of the issuer’s principal activities	p.17-21 in 2016 Registration Document p.2-20 in 2017 Half-Year Report

5.1.2 Competitive position	N/A
<b>6. ORGANISATIONAL STRUCTURE</b>	
6.1.1 Description of the group and of the issuer's position within it	p.15-17 in 2016 Registration Document
6.1.2 Dependence relationships within the group	p.71-73, 120-121 in 2016 Registration Document p.59-60 in 2017 Half-Year Report
<b>7. TREND INFORMATION</b>	
7.1 Trend information	N/A
<b>8. PROFIT FORECASTS OR ESTIMATES</b>	
8.1 Principal assumption	p.15 in Update A01
8.2 Statement regarding the forecasts and estimates	N/A
8.3 Comparable with historical financial information	N/A
<b>9. ADMINISTRATIVE, MANAGEMENT, AND SUPERVISORY BODIES</b>	
9.1 Information concerning the administrative and management bodies	p.145-191 in 2016 Registration Document p.63-65 in 2017 Half-Year Report p.17 in Update A01
9.2 Administrative, Management, and Supervisory bodies of conflicts of interests	N/A
<b>10. MAJOR SHAREHOLDERS</b>	
10.1 Information concerning control	p. 196 in 2016 Registration Document p.18 in Update A01
10.2 Description of arrangements which may result in a change of control	p. 204 in 2016 Registration Document p.16, 43 in 2017 Half-Year Report
<b>11. FINANCIAL INFORMATION CONCERNING THE ISSUER'S ASSETS AND LIABILITIES, FINANCIAL POSITION AND PROFITS AND LOSSES</b>	
11.1 Historical financial information	
	<b>Consolidated half year financial statements 2017</b> p.21-62 in 2017 Half-Year Report - auditors' limited review report: p.21 - balance sheet: p.23-24 - income statement: p.25 - accounting policies: p.29-37 - explanatory notes: p.28-62



	<p><b>Consolidated financial statements 2016:</b>  p.79-122, 327-328 in 2016 Registration Document  audit report: p.327-328  balance sheet: p.80-81  income statement: p.82  accounting policies: p.86-91, 92-97  explanatory notes: p.85-122</p>
	<p><b>Non-consolidated financial statements 2016:</b>  p.123-143 in 2016 Registration Document audit  report: p.329  balance sheet: p.124-125 income  statement: p.126 accounting  policies: p.127-129  explanatory notes: p.127-143</p>
	<p><b>Consolidated financial statements 2015:</b>  p.69-112, 321-322 in 2015 Registration Document  audit report: p.321-322 balance  sheet: p.70-71 income  statement: p.72 accounting  policies: p.76-86  explanatory notes: p.75-112</p>
	<p><b>Non-consolidated financial statements 2015:</b>  p.114-131 in 2015 Registration Document audit  report: p.323  balance sheet: p.114-115  income statement: p.116  accounting policies: p.117, 117-119  explanatory notes: p.117-131</p>
<b>11.2</b> Financial statements	p.79-144 in 2016 Registration Document p.69-132 in 2015 Registration Document p. 21-62 in 2017 Half-Year Report
<b>11.3</b> Auditing of historical annual financial information	
11.3.1 Statement on the historical financial information	p.327-329 in 2016 Registration Document p.321-323 in 2015 Registration Document
11.3.2 Indication of other audited information	p.330-336 in 2016 Registration Document p.324-328 in 2015 Registration Document

11.3.3 Source of unaudited financial data	N/A
11.4 Age of latest financial information	p.327 in 2016 Registration Document
11.5 Legal and arbitration proceedings	p. 34-35, 106-107 in 2016 Registration Document p.45-46 in 2017 Half-Year Report
11.6 Significant change in the issuer's financial or trading position	N/A
<b>12. MATERIAL CONTRACTS</b>	
12.1 Material contracts	N/A
<b>13. THIRD PARTY INFORMATION AND STATEMENT BY EXPERTS AND DECLARATIONS OF ANY INTEREST</b>	
13.1 Statement by experts	p. 70-71 in 2016 Registration Document
13.2 Statement by a third party	p. 50 in 2016 Registration Document
<b>14. DOCUMENTS ON DISPLAY</b>	
14.1 Documents on display	p. 322 in 2016 Registration Document p.5, 20 in Update A01

The section “Terms and Conditions of the Notes” contained in the Previous Base Prospectuses are incorporated by reference in the Base Prospectus as supplemented for the purpose only of further issues of Notes to be assimilated (*assimilées*) and form a single series with Notes already issued under the relevant Previous Base Prospectuses.

#### Previous Base Prospectuses

2013 Base Prospectus	Pages 23 to 51
2014 Base Prospectus	Pages 23 to 54
2015 Base Prospectus	Pages 25 to 56
2016 Base Prospectus	Pages 25 to 57

Non-incorporated parts of the 2013 Base Prospectus, the 2014 Base Prospectus, the 2015 Base Prospectus and the 2016 Base Prospectus are not relevant for the investors.

In addition, Eurosic, as a listed company, has published regulated information which is available on its website ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)) and on the website of the AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Gecina has not verified the information published by Eurosic – see risk factor “*The Group only had limited contacts with Eurosic and it may be required to record restructuring and impairment or other charges as a result of liabilities resulting from legacy issues or if it discovers liabilities or other issues following the acquisition of Eurosic.*”

## RECENT DEVELOPMENTS

The following paragraphs are added at the end of the section “1) Recent press releases” in the section “Recent Developments” which was added in the Base Prospectus by the First Supplement:

### **Paris, le 18 juillet 2017 – Gecina annonce le lancement de son augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription pour un montant total d'environ 1 milliard d'euros**

Dans le cadre de son rapprochement avec Eurosic, annoncé le 21 juin 2017, Gecina annonce aujourd'hui le lancement de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant brut d'environ 1 milliard d'euros.

Suite au succès de l'émission obligataire en 3 tranches d'un montant global de 1,5 milliard d'euros réalisée le 30 juin 2017, le produit net de cette augmentation de capital sera utilisé par Gecina pour financer une partie du prix de l'acquisition d'Eurosic devant être versé en numéraire et permettra d'annuler à due concurrence le solde (soit 1,0 milliard d'euros) du contrat de crédit-relais (*bridge*) de 2,5 milliards d'euros mis en place le 20 juin 2017, une partie du contrat de crédit-relais ayant déjà été annulée à hauteur de 1,5 milliard d'euros le 30 juin 2017 à la suite de l'émission obligataire.

Le rapprochement avec Eurosic permettra à Gecina de devenir la 4<sup>ème</sup> foncière européenne avec un patrimoine de 19,5 milliards d'euros. L'acquisition du contrôle d'Eurosic devrait intervenir d'ici la fin août<sup>1</sup>, conformément au calendrier initial envisagé.

### **Principales modalités de l'augmentation de capital**

L'augmentation de capital sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires et entraînera l'émission de 9 062 091 actions nouvelles au prix unitaire de 110,50 euros, soit un montant brut levé de 1 001 361 055,50 euros.

Les porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 juillet 2017 se verront attribuer des DPS qui seront détachés le 19 juillet 2017. Les actions existantes seront ainsi négociées ex-droit à compter du 19 juillet 2017.

La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence, aux titulaires de DPS, 7 DPS permettant la souscription à titre irréductible à 1 action nouvelle, à un prix de souscription de 110,50 euros.

Les souscriptions à titre réductible seront admises mais seront sujettes à réduction en cas de sursouscription. Les actions nouvelles éventuellement non souscrites à titre irréductible seront attribuées aux titulaires de DPS ayant passé des ordres à titre réductible, et réparties entre eux sous réserve de réduction.

Sur la base du cours de clôture de l'action Gecina sur le marché réglementé d'Euronext Paris le 14 juillet 2017, soit 139,65 euros :

- la valeur théorique d'un DPS est de 3,64 euros (étant rappelé que sa valeur pourra évoluer durant la période de négociation des DPS, notamment en fonction de l'évolution du cours de l'action Gecina)
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 136,01 euros
- le prix de souscription des actions nouvelles de 110,50 euros par action (dont 7,5 euros de nominal et 103,00 euros de prime d'émission) fait ressortir une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit et de 20,87 % par rapport au cours de clôture du 14 juillet 2017.

L'offre sera ouverte au public en France uniquement. L'augmentation de capital (à l'exception des actions nouvelles objet de l'engagement de souscription de Crédit Agricole Assurances-Predica décrit ci-dessous) fait l'objet d'un contrat de garantie signé le 17 juillet 2017 par un syndicat bancaire comprenant Morgan Stanley et Deutsche Bank en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Goldman Sachs International, HSBC, Natixis, J.P. Morgan et Société Générale en qualité de Teneurs de Livre Associés, et CM-CIC Market Solutions, ING et RBC Capital Markets en qualité de Co-Chefs de File. Cette garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce.

La parité de l'offre publique obligatoire dans le cadre de l'acquisition Eurosic sera à ajuster pour tenir compte du détachement du droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital.

<sup>1</sup> Sous réserve de la levée des conditions suspensives, principalement l'autorisation de l'opération par l'Autorité de la concurrence et les conclusions sans réserve de l'expert indépendant

## Intention de souscription des principaux actionnaires

Comme annoncé le 21 juin 2017 lors de l'annonce du projet de rapprochement amical avec Eurosic, Ivanhoé Cambridge, qui détient, indirectement par l'intermédiaire de plusieurs entités, 22,88<sup>2</sup> % du capital de Gecina, a confirmé à Gecina son intention de participer à l'augmentation de capital avec maintien du DPS dans le cadre d'une « opération blanche » en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses DPS dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses DPS exclusivement par utilisation du produit de cette cession. Crédit Agricole Assurances – Predica, qui détient 13,16% du capital de Gecina, s'est engagée de manière irrévocable à souscrire à la totalité de ses droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'augmentation de capital à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Gecina n'a pas connaissance des intentions des autres actionnaires.

## Engagements d'abstention et de conservation

Gecina a pris un engagement d'abstention à compter de la signature du contrat de garantie et jusqu'à l'expiration d'une période se terminant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'augmentation de capital avec maintien du DPS sous réserve de certaines exceptions.

Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances Predica ont chacun consenti un engagement de conservation pour une période commençant à la date du visa et se terminant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'augmentation de capital avec maintien du DPS, sous réserve de certaines exceptions usuelles ainsi que de la possibilité de mettre en œuvre des sûretés dans le cadre d'accords de financement existants.

## Calendrier de l'augmentation de capital

La cotation et la négociation des DPS sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0013270014 débutera le 19 juillet 2017 et se terminera le 31 juillet 2017 inclus. Il ne sera ainsi plus possible d'acheter ou de vendre des DPS à l'issue de la séance de bourse du 31 juillet 2017. La période de souscription des actions nouvelles sera ouverte du 21 juillet 2017 au 2 août 2017 inclus. Les DPS non exercés à la fin de la période de souscription, soit avant la clôture de la séance de bourse du 2 août 2017, seront caducs de plein droit.

Le règlement-livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A) des actions nouvelles sont prévus le 11 août 2017. Les actions nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par Gecina à compter de cette date. Elles seront, dès leur émission, immédiatement assimilées aux actions existantes Gecina et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0010040865.

## Information du public

Le prospectus rédigé en langue française, ayant obtenu de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le visa numéro 17-359 en date du 17 juillet 2017 et constitué (i) du document de référence de Gecina enregistré auprès de l'AMF le 24 février 2017 sous le numéro D.17-0110, (ii) de l'actualisation du document de référence déposée auprès de l'AMF le 17 juillet 2017 sous le numéro D.17-0110-A01 et (iii) d'une note d'opération (incluant le résumé du prospectus), est disponible, sans frais, auprès de Gecina (14-16 rue des capucines, 75002 Paris) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la société ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

Gecina attire l'attention du public sur les facteurs de risque présentés à la section 1.7 « Risques » du document de référence, à la section 7.4 « Facteurs de risque liés à l'Acquisition d'Eurosic » du rapport financier semestriel 2017 de Gecina incorporé par référence dans l'actualisation du document de référence et au chapitre 2 « Facteurs de risque » de la note d'opération. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe Gecina.

---

<sup>2</sup> Hors détention directe et hors détention de la Caisse de dépôt et placement du Québec, entité contrôlant au plus haut niveau Ivanhoé Cambridge

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°17-359 en date du 17 juillet 2017 de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »)

*Le résumé est constitué d'informations requises désignées sous le terme d'« Éléments », qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.*

*Ce résumé contient l'ensemble des Éléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Éléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Éléments dans le présent résumé n'est pas continue.*

*Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Éléments donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Éléments concerné figure dans le résumé avec la mention « sans objet ».*

### Section A – Introduction et avertissements

<b>A.1</b>	<b>Avertissement au lecteur</b>	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
<b>A.2</b>	<b>Consentement de l'émetteur</b>	Sans objet.

### Section B – Émetteur

<b>B.1</b>	<b>Dénomination sociale et nom commercial</b>	Gecina (la « <b>Société</b> » et, avec l'ensemble de ses filiales, le « <b>Groupe</b> »).
<b>B.2</b>	<b>Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine</b>	<p>Siège social : 14-16 rue des Capucines, 75002 Paris.</p> <p>Forme juridique : Société anonyme à conseil d'administration.</p> <p>Droit applicable : Droit français.</p> <p>Pays d'origine : France.</p>

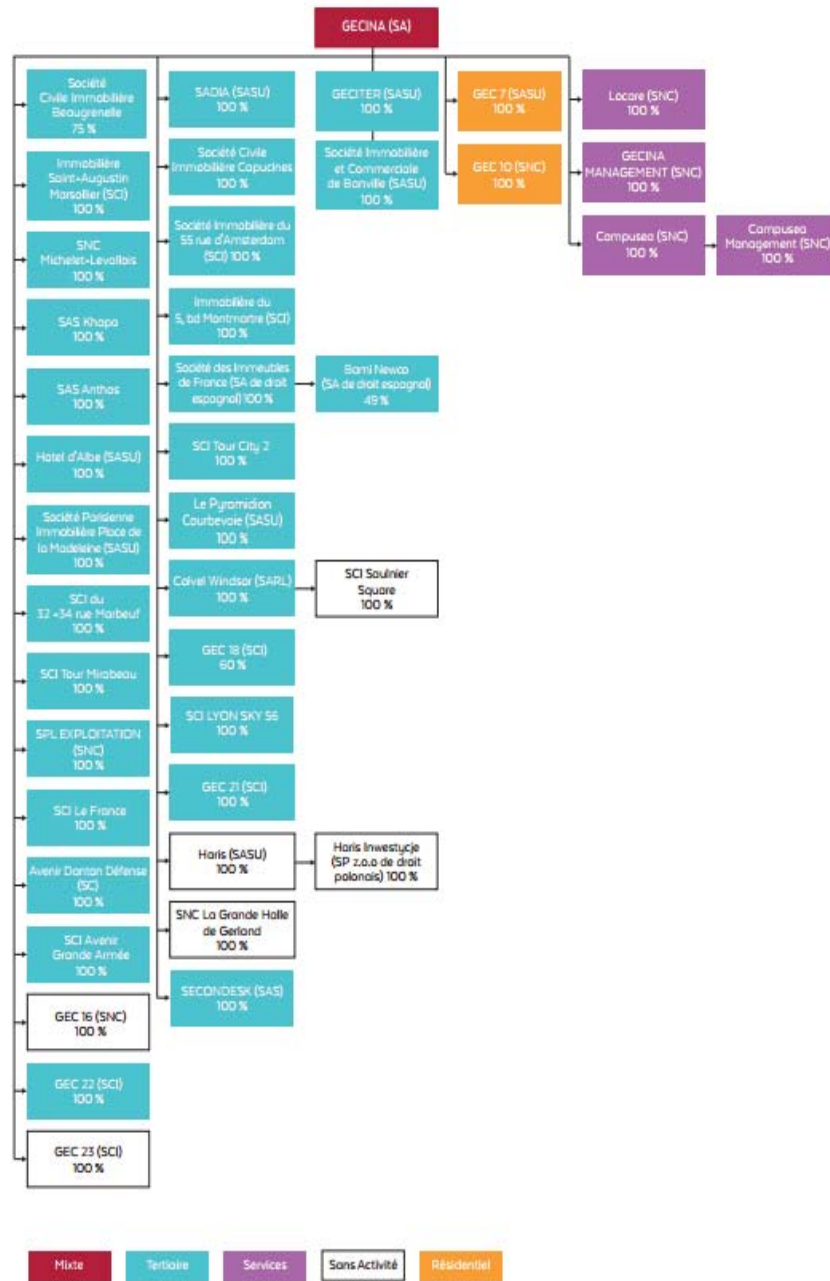
<p><b>B.3</b></p>	<p><b>Nature des opérations et principales activités de l'émetteur</b></p>	<p>Gecina détient, gère et développe un portefeuille immobilier de 13,3 milliards d'euros au 30 juin 2017, principalement situé en Région parisienne et majoritairement constitué d'immeubles de bureaux. Le portefeuille 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 1er juillet 2016, ce portefeuille de diversification n'est plus constitué que de logements traditionnels et de résidences étudiants. 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en saisissant des opportunités d'investissements créatrices de valeur ;</li> <li>- en identifiant et en exploitant les gisements de valeur intrinsèques à son propre portefeuille immobilier ;</li> <li>- en cédant des actifs non stratégiques et/ou matures dans un contexte de marché porteur ;</li> <li>- 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 ».</li> </ul> <p>Le premier semestre 2017 s'est inscrit dans la continuité du dynamisme de 2015 &amp; 2016. Gecina a ainsi sécurisé au 4 juillet 2017, 143 millions d'euros de nouveaux investissements, et 83 millions d'euros de cessions de logements. Le Groupe a par ailleurs continué d'accroître son potentiel d'extraction de valeur immobilière, en continuant l'identification d'importants projets au sein de son portefeuille qui participeront à la croissance du Groupe dans les années qui viennent. Au 30 juin 2017, le pipeline du Groupe est ainsi porté à près de 3,6 milliards d'euros.</p>
<p><b>B.4 (a)</b></p>	<p><b>Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activité</b></p>	<p>Les résultats du premier semestre 2017 traduisent la solide dynamique des marchés locatifs et de l'investissement parisiens.</p> <p>Le semestre aura également été principalement marqué par le projet de rapprochement amical avec Eurosic. Cette opération est stratégiquement structurante pour le Groupe, permettant de prolonger et d'accélérer le déploiement de la stratégie du Groupe. Le 21 juin 2017, la Société a ainsi annoncé, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'ensemble des titres d'Eurosic dans le cadre d'une transaction en plusieurs étapes.</p> <p>Le financement de cette acquisition est sécurisé en partie par un crédit-relais d'1 milliard d'euros (le « <b>Crédit-Relais</b> ») et assuré par des émissions obligataires en trois tranches pour un montant total de 1,5 milliard d'euros réalisées le 30 juin 2017. Le Crédit-Relais devrait être</p>

	<p>refinancé avec le produit de l'émission des Actions Nouvelles. La Société utilisera également 400 millions d'euros de lignes de crédit existantes pour financer le solde du prix d'acquisition d'Eurosic.</p> <p>L'Acquisition d'Eurosic repose pour l'essentiel sur l'acquisition par Gecina de blocs d'actions et d'OSRA auprès des principaux actionnaires d'Eurosic, représentant environ 77,16 % du capital d'Eurosic sur une base non diluée au 20 juin 2017. Les acquisitions de blocs seront effectuées conformément aux termes des contrats d'acquisition de blocs et des OSRA signés le 20 juin 2017 entre Gecina et les principaux actionnaires d'Eurosic (Batipart, Covea, ACM, Prédica, Debiopharm and Latricogne).</p> <p>Le prix en numéraire de l'acquisition de ces actions est de 51 euros par action Eurosic (coupon attaché) et par OSRA Eurosic (en excluant les coupons d'intérêt des OSRA 2015 payés le 29 juin 2017, et en incluant les coupons d'intérêt des OSRA 2016 dont le paiement est proratisé jusqu'à la date effective de réalisation de l'acquisition des blocs), sous réserve de certains ajustements prévus dans les contrats.</p> <p>Après la réalisation définitive de l'acquisition de ces blocs, Gecina déposera auprès de l'AMF une offre publique obligatoire qui comprendra une branche alternative en numéraire sur la base d'un prix de 51 euros par action (coupon attaché) et par OSRA 2015 et 2016 (coupon d'intérêt des OSRA 2015 attaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2015 ayant été payé aux porteurs le 29 juin 2017 et coupon d'intérêt des OSRA 2016 détaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2016 devant être payé aux porteurs le 26 septembre 2017) et une branche alternative en actions Gecina sur la base d'une parité de 7 actions Gecina pour 20 actions Eurosic (coupon attaché) ou OSRA Eurosic (coupon d'intérêt des OSRA 2015 attaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2015 ayant été payé aux porteurs le 29 juin 2017 et coupon d'intérêt des OSRA 2016 détaché, le coupon d'intérêt des OSRA 2016 devant être payé aux porteurs le 26 septembre 2017) (à ajuster pour tenir compte du détachement du droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital). Des engagements d'apport à la branche « échange » de l'offre publique ont été conclus avec les principaux actionnaires (Batipart, Prédica, Latricogne, Debiopharm) portant sur environ 12,43 % du capital d'Eurosic sur une base non diluée au 20 juin 2017.</p> <p>L'accord comprend également la cession concomitante à la réalisation de l'acquisition des blocs d'actions et d'OSRA, à Batipart, du portefeuille de diversification d'Eurosic (Eurosic Lagune, SNC nature Hébergements 1 et du patrimoine en Espagne), composé principalement d'actifs de loisir et de santé qui ne constituent pas des actifs stratégiques pour Gecina.</p> <p>Gecina s'attend à réaliser l'acquisition des blocs d'actions et d'OSRA Eurosic en août 2017, sous réserve de la levée des conditions suspensives, principalement l'accord de l'Autorité de la concurrence et les conclusions sans réserve du rapport de l'expert indépendant. Gecina devrait déposer l'offre publique obligatoire avant fin octobre 2017.</p> <p>L'Acquisition d'Eurosic représente une accélération majeure dans le développement de Gecina en renforçant l'exposition du Groupe aux secteurs les plus centraux du marché de l'immobilier de bureaux, et notamment à Paris intramuros. L'acquisition permettra par ailleurs à Gecina d'accélérer la stratégie de rotation de son portefeuille immobilier, avec un minimum de 1,2 milliard d'euros de cessions qui devraient être réalisées dans les 12 mois (hors cession de portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart). En conséquence, le ratio de LTV serait maintenu en deçà de 40%. L'opération se traduira par un élargissement du flottant de Gecina de près de 10 % (flottant passant de 51 % à environ 55 % après l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et apport à la branche titres de l'offre publique obligatoire) et sera relative à hauteur de 10 % du Résultat Récurrent Net par action en année pleine.</p> <p>Eurosic représente un patrimoine valorisé à 6,2 milliards d'euros (sur la base du prix offert à 51 euros par action, hors portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart) et est composé majoritairement d'actifs de bureaux <i>prime</i>, situé principalement à Paris et dans le Croissant Ouest. Le nouvel ensemble atteint 19,5 milliards d'euros de patrimoine total, ce qui en fait la 4<sup>ème</sup> foncière européenne. Avec 15,5 milliards d'euros de patrimoine de bureaux, Gecina renforce son leadership en tant que première foncière européenne de bureaux.</p> <p>L'offre de Gecina valorise le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris à environ 9 900 euros/m<sup>2</sup> et le portefeuille de bureaux d'Eurosic à Paris et en région parisienne à environ 6 600 euros/m<sup>2</sup>. Cette acquisition reflète un rendement moyen implicite estimé à environ 5,1% pour le portefeuille bureaux.</p>
--	--

**B.5**

**Groupe auquel l'émetteur appartient**

L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique du Groupe avant la réalisation de l'Acquisition d'Eurosic<sup>(1)</sup> :



<sup>(1)</sup> Les pourcentages de détention indiqués dans cet organigramme s'entendent tant en capital qu'en droits de vote.



## B.6

## Principaux actionnaires et contrôle de l'émetteur

Au 30 juin 2017, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>
Ivanhoé Cambridge <sup>(2)</sup> .....	14 529 973	22,91%
Crédit Agricole Assurances - Predica .....	8 349 232	13,16%
Norges Bank .....	6 139 377	9,68%
Flottant.....	32 218 430	50,79%
Actions propres .....	2 197 628	3,46%
<b>TOTAL.....</b>	<b>63 434 640</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>(1)</sup> Pourcentages des 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 propres).

<sup>(2)</sup> Comprenant les 15 866 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec et par Ivanhoé Cambridge directement.

Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et après réalisation de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription objet du Prospectus (l' « **Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** »), la répartition de l'actionnariat de la Société (sur la base de la répartition de l'actionnariat au 30 juin 2017) serait la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital et des droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>
Ivanhoé Cambridge <sup>(2)</sup>	14 919 246	20,58 %
Crédit Agricole Assurances - Predica <sup>(3)</sup>	9 541 979	13,16 %
Norges Bank <sup>(4)</sup>	6 139 377 - 7 016 431	8,47% - 9,68%
Flottant	38 821 447 – 39 698 501	53,55% - 54,76%
Actions propres	2 197 628	3,03%
<b>TOTAL</b>	<b>72 496 731</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>(1)</sup> Pourcentages des 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 propres).

<sup>(2)</sup> La participation d'Ivanhoé Cambridge inclut la participation indirecte d'Ivanhoé Cambridge ainsi que 40 actions détenues directement par Ivanhoé Cambridge et 15.826 actions détenues par la Caisse de dépôt et placement du Québec. La participation à l'Augmentation du Capital avec Maintien du DPS prend pour hypothèses (i) la réalisation d'une opération blanche par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation indirecte en procédant au reclassement dans le marché d'une partie de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du reste de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession, estimé sur la base d'une hypothèse donnée à titre illustratif et reposant sur la valeur théorique du droit préférentiel de souscription calculée sur la base du cours de clôture de l'action Gecina le 14 juillet 2017 et (ii) l'absence de souscription, à la date de la présente note d'opération, d'actions nouvelles par Ivanhoé Cambridge au titre de sa participation directe et par la Caisse de dépôt et placement du Québec.

<sup>(3)</sup> Calculé en prenant l'hypothèse de l'exercice de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

<sup>(4)</sup> Bas de fourchette calculé en supposant que Norges Bank cède l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription - haut de fourchette calculé en supposant que Norges Bank exerce l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription.

## B.7

## Informations financières historiques clés sélectionnées

## Informations financières historiques clés sélectionnées au 31 décembre 2016

En millions d'euros	Variation	2016	2015
<b>Revenus locatifs bruts</b>	- 6,0 %	<b>540,0</b>	<b>574,6</b>
Bureaux	+ 2,4 %	372,9	364,2
- Paris QCA - Bureaux	+ 8,3 %	106,8	98,7
- Paris QCA - Commerces	+ 2,6 %	35,9	35,0
- Paris hors QCA	- 10,4 %	47,2	52,6
- Croissant Ouest - La Défense	+ 7,5 %	147,3	137,0
- Autres	- 12,8 %	35,7	41,0
Résidentiel	- 4,1 %	127,8	133,2
Santé et autres	- 49,0 %	39,4	77,1
<b>Résultat récurrent net - part totale <sup>(1)</sup></b>	<b>- 0,4 %</b>	<b>347,6</b>	<b>349,0</b>
<b>Résultat récurrent net - part du Groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>- 0,5 %</b>	<b>347,4</b>	<b>349,2</b>
<b>Valeur en bloc du patrimoine <sup>(2)</sup></b>	<b>- 6,2 %</b>	<b>12 078</b>	<b>12 875</b>
Bureaux	+ 6,1 %	9 434	8 892
- Paris QCA - Bureaux	+ 1,3 %	2 609	2 576
- Paris QCA - Commerces	+ 18,1 %	1 298	1 098
- Paris hors QCA	+ 17,6 %	1 218	1 036
- Croissant Ouest - La Défense	+ 0,2 %	3 399	3 392
- Autres	+ 15,2 %	910	790
Résidentiel	- 0,8 %	2 644	2 667
Santé	- 100,0 %	0	1 316
<b>Rendement net du patrimoine <sup>(3)</sup></b>	<b>- 18 pb</b>	<b>4,60 %</b>	<b>4,78 %</b>
<b>Données par action (en euros)</b>	<b>Variation</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Résultat récurrent net - part totale	- 1,6 %	5,52	5,61
Résultat récurrent net - part du Groupe	- 1,7 %	5,52	5,61
ANR dilué bloc triple net (EPRA) <sup>(4)</sup>	+ 7,7 %	132,1	122,7
Dividende net <sup>(5)</sup>	+ 4,0 %	5,20	5,00
<b>Nombre d'actions</b>	<b>Variation</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Composant le capital social au 31 décembre	+ 0,3 %	63 434 640	63 260 620
Hors autocontrôle au 31 décembre	+ 0,7 %	63 062 096	62 640 073
Dilué hors autocontrôle au 31 décembre	+ 0,1 %	63 402 484	63 327 690
Moyen hors autocontrôle	+ 1,2 %	62 959 735	62 216 325

(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets, des impôts récurrents et retraité des frais liés à l'offre sur Foncière de Paris (voir note 2.1.3 « Résultat récurrent net »).

(2) Voir note 2.3. « Valorisation du patrimoine immobilier ».

(3) Sur la base du périmètre comparable 2016.

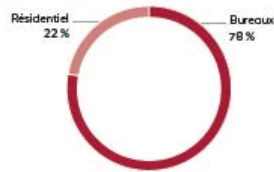
(4) Voir note 2.5. « Actif Net Réévalué triple net ».

(5) Dividende 2016 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2017.

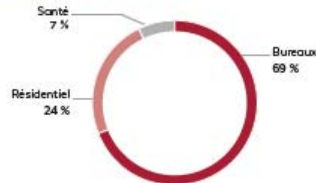
RSE	Variation	2016	2015
Consommation d'énergie du patrimoine de bureaux contrôlé opérationnellement par Gecina, en kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	- 8 %	274	299
Part des surfaces de bureaux certifiées HQE® Exploitation	+ 6 pt	77 %	71 %

(1) Énergie primaire à climat constant.

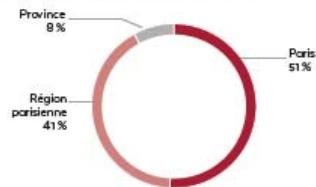
**Valeur du patrimoine par activité**



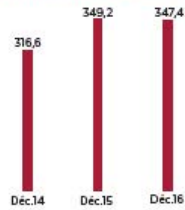
**Répartition des loyers par activité**



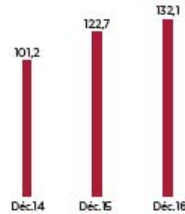
**Répartition des loyers par zone géographique**



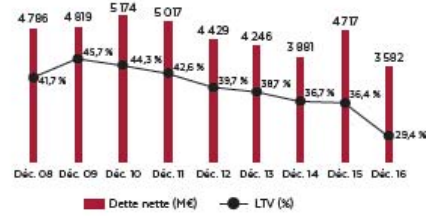
**Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)**



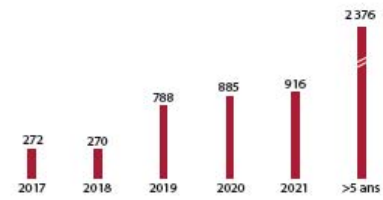
**ANR dilué bloc triple net EPRA par action (en euros)**



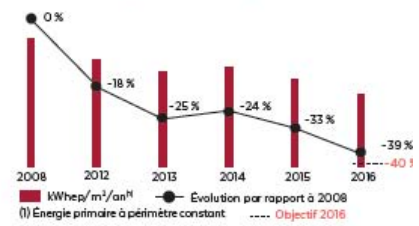
**Ratio LTV**



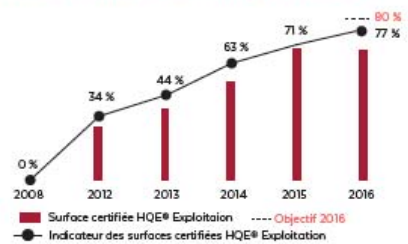
**Échéancier des financements autorisés (inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie) (en millions d'euros)**



**Évolution de la consommation d'énergie du patrimoine de bureaux contrôlé opérationnellement par Gecina**



**Part des surfaces de bureaux certifiées HQE® Exploitation**



## Informations financières historiques clés sélectionnées au 30 juin 2017

En millions d'euros	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
<b>Revenus locatifs bruts</b>	- 19,5 %	240,6	540,0	298,8
Bureaux	- 8,3 %	178,7	372,9	194,9
- Paris QCA - Bureaux	+ 0,3 %	53,5	106,8	53,3
- Paris QCA - Commerces	- 4,1 %	17,6	36,9	18,4
- Paris hors QCA	+ 1,3 %	23,5	47,2	23,2
- Croissant Ouest - La Défense	- 20,6 %	65,3	147,3	82,2
- Autres	+ 5,4 %	18,8	35,7	17,8
Résidentiel	- 4,1 %	61,9	127,8	64,6
Santé et autres	- 100,0 %	0,0	39,4	39,4
<b>Résultat récurrent net - part totale <sup>(1)</sup></b>	- 22,8 %	153,2	347,6	198,4
<b>Résultat récurrent net - part du Groupe <sup>(2)</sup></b>	- 22,9 %	152,7	347,4	198,0
<b>Valeur en bloc du patrimoine <sup>(3)</sup></b>	+ 2,3 %	13 338	12 078	13 041
Bureaux	+ 12,3 %	10 185	9 434	9 066
- Paris QCA - Bureaux	+ 8,5 %	2 851	2 609	2 627
- Paris QCA - Commerces	+ 16,9 %	1 412	1 298	1 209
- Paris hors QCA	+ 24,0 %	1 365	1 218	1 101
- Croissant Ouest - La Défense	+ 7,6 %	3 567	3 399	3 314
- Autres	+ 21,4 %	989	910	815
Résidentiel	+ 18,2 %	3 153	2 644	2 666
Santé	- 100,0 %	0	0	1 309
<b>Rendement net du patrimoine <sup>(4)</sup></b>	- 51 pb	4,19 %	4,56 %	4,70 %
<b>Données par action (en euros)</b>	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
Résultat récurrent net - part totale	- 22,0 %	2,47 €	5,52 €	3,16 €
Résultat récurrent net - part du Groupe	- 22,1 %	2,46 €	5,52 €	3,16 €
ANR dilué bloc triple net (EPRA) <sup>(4)</sup>	+ 18,2 %	152,0 €	132,1 €	128,6 €
Dividende net		-	5,2 €	-
<b>Nombre d'actions</b>	Variation vs 30 juin 2016	30 juin 2017	31 déc. 2016	30 juin 2016
Composant le capital social	+ 0,3 %	63 434 640	63 434 640	63 262 222
Hors autocontrôle	- 2,5 %	61 237 012	63 062 096	62 833 038
Dilué hors autocontrôle	- 2,9 %	61 556 067	63 402 484	63 370 944
Moyen hors autocontrôle	- 1,0 %	62 055 134	62 959 735	62 713 386

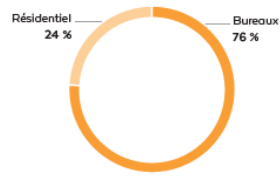
(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et des impôts récurrents.

(2) Voir note 3.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

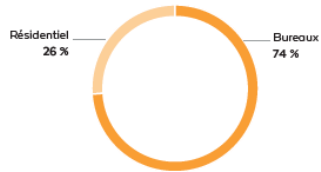
(3) Sur la base du périmètre comparable juin 2017.

(4) Voir note 3.7 Actif net réévalué triple net EPRA.

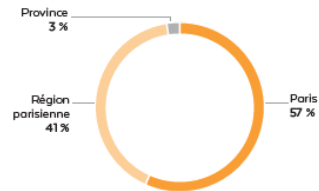
Valeur du patrimoine par activité



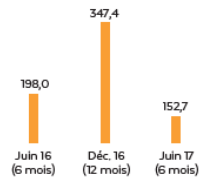
Répartition des loyers par activité



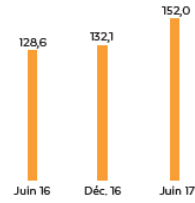
Répartition des loyers par zone géographique



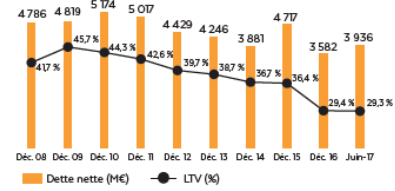
Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)



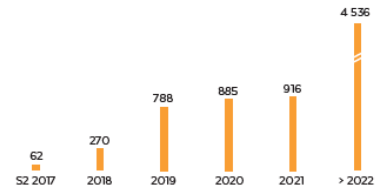
ANR dilué bloc triplé net EPRA par action (en euros)



Ratio LTV



Échéancier des financements autorisés<sup>(1)</sup> (inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie) (en millions d'euros)



(1) Échéancier hors contrat de crédit de 1 milliard d'euros non tiré au 30 juin 2017 destiné au financement de l'acquisition en numéraire des actions et OSRA Eurosic.

<b>B. 8</b>	<b>Informations financières pro forma clés sélectionnées</b>	<p>Des informations financières consolidées (non auditées) <i>pro forma</i> du Groupe ont été établies selon les normes IFRS afin de présenter l'impact que l'Acquisition d'Eurosic aurait eu sur les principaux agrégats financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, si elle avait été réalisée au 1er janvier 2016.</p> <p>Les informations financières <i>pro forma</i> ont une valeur purement illustrative et ne constituent en rien une indication des résultats, des activités opérationnelles ou de la situation financière de la Société qui auraient été obtenus si l'Acquisition d'Eurosic était intervenue le 1er janvier 2016.</p> <p>Ces informations reposent en particulier sur certaines hypothèses et estimations présentées à la Section 1.A « <i>Information financière pro forma (non audité)</i> » de l'Actualisation qui pourraient s'avérer inexactes, et notamment sur les hypothèses de construction.</p> <p>Les ajustements <i>pro forma</i> reposent sur les informations disponibles ainsi que sur certaines hypothèses jugées raisonnables par Gecina :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition des titres EUROSIC et le remboursement des Obligations Subordonnées Remboursables en Actions EUROSIC (OSRA) sont réputés se faire en numéraire et en actions GECINA nouvelles à émettre, suivant une répartition de 88 %/12 % respectivement (à un prix de 51 € par action / par OSRA et selon une parité supposée de 20 actions EUROSIC pour 7 actions GECINA. La répartition de 88 %/12 %, comme détaillé ci-après dans la partie Ecart d'acquisition, procède d'une hypothèse de répartition de 50%/50% pour l'actionnariat flottant et d'une répartition de 90 %/10 % pour les six principaux actionnaires conformément aux accords conclus,</li> <li>- une augmentation de capital de Gecina de 1 milliard d'euros est intégralement souscrite pour le financement de l'acquisition d'EUROSIC en complément du recours à de nouveaux emprunts, notamment dans le cadre du programme EMTN,</li> <li>- la cession de 3 sociétés d'EUROSIC, non stratégiques pour Gecina, est réalisée immédiatement après l'acquisition (le résultat des cessions, non précisément connu et peu significatif, n'a par convention pas été pris en compte) : il s'agit des sociétés Eurosic Lagune, Eurosic Investment Spain Socimi et Nature Hébergements.</li> </ul>
-------------	--	---

**COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN PRO FORMA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Retraitement acquisition Foncière de Paris (année pleine)	EUROSIC Pro Forma FdP	Effets du regroupement	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Revenus locatifs nets	459 934	177 390	69 810	247 200		707 134	(37 239)	669 896
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail		3 427	10 573	14 000		14 000	0	14 000
Résultat opérationnel courant sur activité hôtelière		(768)	(632)	(1 400)		(1 400)	0	(1 400)
Marge immobilière		677		677		677	0	677
Excédent brut d'exploitation	396 626							
Résultat opérationnel	961 327	409 216	63 829	473 045	(12 000)	1 422 372	(68 245)	1 354 128
Résultat opérationnel courant	382 364	146 572	63 829	210 401	0	592 765	(34 998)	557 768

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Effets du regroupement	GECINA Pro Forma EUROSIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Actifs non courants	11 546 893	6 339 473	471 494	18 357 860	(857 940)	17 499 919
Actifs courants	798 779	414 090	0	1 212 869	(115 616)	1 097 253
<b>Total actif</b>	<b>12 345 672</b>	<b>6 753 563</b>	<b>471 494</b>	<b>19 570 728</b>	<b>(973 556)</b>	<b>18 597 172</b>

Libellé - en milliers d'euros	GECINA publié	EUROSIC publié	Effet de l'augmentation de capital	GECINA Pro Forma augm. cap.
Capitaux propres	8 289 659	3 102 430	1 000 000	9 289 659
dont capitaux propres (Part du groupe)	8 275 988	2 809 866	1 000 000	9 275 988
Passifs non courants	3 230 868	3 197 337	(1 000 000)	2 230 868
Passifs courants	825 145	453 796		825 145
<b>Total passif</b>	<b>12 345 672</b>	<b>6 753 563</b>	<b>0</b>	<b>12 345 672</b>

Libellé - en milliers d'euros	Mise en JV des actifs & passifs repris	Effets branche OPA*	Effets branche OPE*	Effets rachat OSRA	Retraitements de consolidation	GECINA Pro Forma EUROASIC	Effets des cessions	Pro Forma Groupe
Capitaux propres			267 508	(534 139)	(12 000)	9 936 935	(255 377)	9 681 557
dont capitaux propres (Part du groupe)						9 630 700	(3 427)	9 627 272
Passifs non courants	12 000	2 117 421		785 227	12 000	8 354 853	(689 169)	7 665 684
Passifs courants						1 278 941	(29 010)	1 249 931
<b>Total passif</b>	<b>12 000</b>	<b>2 117 421</b>	<b>267 508</b>	<b>251 088</b>	<b>0</b>	<b>19 570 728</b>	<b>(973 556)</b>	<b>18 597 172</b>

		<p>L'écart d'acquisition provisoire (62 millions d'euros) a été calculé à partir d'un prix d'acquisition payé en numéraire et en actions GECINA à émettre suivant une répartition supposée de 88%/12% respectivement. Cette répartition procède d'une quotité de 90%/10% pour les six principaux actionnaires tandis qu'une hypothèse de répartition de 50%/50% a été retenue pour l'actionnariat flottant.</p> <p>La situation nette d'EUROSIC au 31 décembre 2016 (2 810 millions d'euros) a ainsi été ajustée des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- annulation de l'écart d'acquisition historique comptabilisé au 31 décembre 2016 (90 millions d'euros),</li> <li>- réévaluation préliminaire par GECINA des actifs immobiliers à la date estimée de la transaction avec 499 millions d'euros de juste valeur complémentaire par rapport au 31 décembre 2016 et mise en juste valeur des dettes à taux fixe sur la base des estimations disponibles au 31 décembre 2016 (12 millions d'euros de passif complémentaire). L'effet net positif sur les capitaux propres d'EUROSIC est de 487 millions d'euros.</li> </ul> <p>La juste valeur remise à l'échange porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les actions EUROSIC rachetées et OSRA converties, acquises au prix unitaire de 51 € soit un paiement total estimé à 2,903 millions d'euros,</li> <li>- la juste valeur des actions GECINA émises (367 millions d'euros) valorisées au cours de bourse au jour de la transaction (par convention de 135 €) et selon une parité supposée de 20 actions EUROSIC pour 7 actions GECINA, soit une parité de 0,350x (2,7 millions d'actions GECINA émises en paiement des actions EUROSIC, en ce compris les OSRA converties).</li> </ul> <p>Les frais relatifs aux différents conseils juridiques, financiers et comptables ont été comptabilisés au sein du poste <i>Effet des regroupements d'entreprises pour 12 millions d'euros</i>.</p> <p>Le financement par trésorerie (ou refinancement) de cette acquisition (2,9 milliards d'euros) portera sur l'acquisition en numéraire des actions EUROSIC (2,1 milliards d'euros) et d'une partie des OSRA (0,8 milliard d'euros). Il se fera au moyen de la souscription d'une augmentation de capital de 1 milliard d'euros et l'émission de plusieurs emprunts obligataires d'un montant total de l'ordre de 1,5 milliard d'euros. Le solde du financement (0,4 milliard d'euros) sera assuré par le tirage de lignes de crédit disponibles.</p>
<b>B.9</b>	<b>Prévision ou estimation de bénéfice</b>	<p>Dans la mesure où la contraction du résultat récurrent net (« RRN ») constatée au premier semestre 2017 reflète principalement des changements de périmètres effectués en grande partie au premier semestre 2016 et au début du second semestre 2016 (cessions d'immeubles de bureaux et mises en restructuration) ainsi que la finalisation de la cession du portefeuille de santé (le 1er juillet 2016), cet effet ne devrait pas se réitérer sur le second semestre. Gecina confirme</p>

		<p>donc que le résultat récurrent net en 2017, hors effet de l'intégration d'Eurosic et retraité de l'effet de la cession de la santé, devrait être en baisse de l'ordre de - 5 % à - 6 %<sup>3</sup>. Cette performance attendue reflète l'effet combiné d'une croissance sous-jacente attendue autour de +2 % à +3 %<sup>4</sup>, et de l'effet des mises en restructuration, dilutives à court terme, mais qui seront relatives dès leurs livraisons principalement attendues en 2018 et 2019.</p> <p>Les prévisions publiées reposent principalement sur les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une croissance sous-jacente attendue autour de +2 % à +3 % intégrant l'effet des cessions hors actifs de santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017, et de la croissance organique,</li> <li>- les mises en restructuration de 5 immeubles occupés jusqu'alors (effet de -9 % à -8 % sur le RRN),</li> <li>- l'absence d'acquisitions à rendement immédiat et de cessions, en dehors de celles engagées à la clôture de l'exercice 2016.</li> </ul>
<b>B.10</b>	<b>Réserves sur les informations financières historiques</b>	Sans objet.
<b>B.11</b>	<b>Fonds de roulement net</b>	La Société atteste que, de son point de vue, avant et après prise en compte de l'incidence de l'Acquisition d'Eurosic, son fonds de roulement net établi sur une base consolidée est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.

<b>Section C – Valeurs mobilières</b>		
<b>C.1</b>	<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	<p>Les actions nouvelles dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« <b>Euronext Paris</b> ») est demandée (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (les « <b>Actions</b> »).</p> <p><b>Libellé pour les actions</b> : Gecina</p> <p><b>Code ISIN</b> : FR0010040865</p> <p><b>Mnémonique</b> : GFC</p> <p><b>Compartiment</b> : Compartiment A</p> <p>L'action de la Société est classée dans le secteur 8000 « Sociétés financières », 8600 « Real Estate », 8670 « Real Estate Investment Trusts » et 8671 « Industrial &amp; Offices REITS » de la classification sectorielle ICB.</p>
<b>C.2</b>	<b>Devise d'émission</b>	Euro.
<b>C.3</b>	<b>Nombre d'actions émises et valeur nominale</b>	<p>À la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, le capital social s'élève à 475 759 800 euros entièrement libéré, divisé en 63 434 640 Actions de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de nominal chacune.</p> <p>L'émission des Actions Nouvelles porte sur 9 062 091 actions d'une valeur nominale de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.</p>
<b>C.4</b>	<b>Droits attachés aux actions</b>	<b>Principaux droits attachés aux Actions</b> : en l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions sont les suivants :

<sup>3</sup> Cet objectif pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année.

<sup>4</sup> Intégrant l'effet des cessions hors santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017 et de la croissance organique.



		<ul style="list-style-type: none"> <li>– droit à dividende et droit de participation aux bénéfices de la Société ;</li> <li>– droit de vote, étant précisé que chaque action de la Société donne droit à un droit de vote, le droit de vote double prévu par l'article L. 225-123 du Code de commerce étant expressément exclu par les statuts de la Société ;</li> <li>– droit d'information des actionnaires ;</li> <li>– droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et</li> <li>– droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</li> </ul> <p>Les statuts de la Société prévoient également des franchissements de seuils statutaires.</p> <p><b>Jouissance des Actions Nouvelles :</b> les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date et seront admises sur la même ligne de cotation que les Actions.</p>																													
C.5	<b>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</b>	<p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.</p> <p>Certains engagements d'abstention ont été pris et sont décrits à l'Élément E.5 du résumé du Prospectus.</p>																													
C.6	<b>Demande d'admission à la négociation</b>	<p>Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 11 août 2017, sur la même ligne de cotation que les Actions de la Société (code ISIN FR0010040865).</p> <p>Aucune autre demande d'admission des Actions Nouvelles aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.</p>																													
C.7	<b>Politique en matière de dividendes</b>	<p>Conformément à la loi et aux statuts de la Société, l'assemblée générale peut décider, sur proposition du conseil d'administration, la distribution d'un dividende. Il est rappelé que, afin de pouvoir bénéficier du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« <b>SIIC</b> ») en France, le Groupe est tenu de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires.</p> <p>Les dividendes distribués par la Société au titre des cinq derniers exercices ont été les suivants :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="5" style="text-align: center;">Dividendes des cinq derniers exercices</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">2012</th> <th style="text-align: center;">2013</th> <th style="text-align: center;">2014</th> <th style="text-align: center;">2015</th> <th style="text-align: center;">2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Distribution.....</td> <td style="text-align: right;">276 219 394 €</td> <td style="text-align: right;">289 204 282 €</td> <td style="text-align: right;">293 437 413 €</td> <td style="text-align: right;">316 303 100 €</td> <td style="text-align: right;">329 860 128 €</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'actions.....</td> <td style="text-align: right;">62 777 135</td> <td style="text-align: right;">62 870 496</td> <td style="text-align: right;">63 104 820</td> <td style="text-align: right;">63 260 620</td> <td style="text-align: right;">63 434 640</td> </tr> <tr> <td>Dividende (régime SIIC).....</td> <td style="text-align: right;">4,40 €</td> <td style="text-align: right;">4,60 €</td> <td style="text-align: right;">4,65 €</td> <td style="text-align: right;">5,00 €</td> <td style="text-align: right;">5,20 €</td> </tr> </tbody> </table>		Dividendes des cinq derniers exercices					2012	2013	2014	2015	2016	Distribution.....	276 219 394 €	289 204 282 €	293 437 413 €	316 303 100 €	329 860 128 €	Nombre d'actions.....	62 777 135	62 870 496	63 104 820	63 260 620	63 434 640	Dividende (régime SIIC).....	4,40 €	4,60 €	4,65 €	5,00 €	5,20 €
	Dividendes des cinq derniers exercices																														
	2012	2013	2014	2015	2016																										
Distribution.....	276 219 394 €	289 204 282 €	293 437 413 €	316 303 100 €	329 860 128 €																										
Nombre d'actions.....	62 777 135	62 870 496	63 104 820	63 260 620	63 434 640																										
Dividende (régime SIIC).....	4,40 €	4,60 €	4,65 €	5,00 €	5,20 €																										

Section D – Risques		
D.1	<b>Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité</b>	<p>Les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux facteurs de risque spécifiques au Groupe et à ses activités ainsi qu'à l'Acquisition d'Eurosic.</p> <p><b>Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité</b></p> <p>Les principaux facteurs de risque propres à la Société, au Groupe et à son secteur d'activité figurent ci-après. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– des risques de variation du marché immobilier ;</li> <li>– du risque d'obsolescence ;</li> <li>– du risque de baisse du taux d'occupation financier ;</li> <li>– des risques contentieux <i>corporate</i> ;</li> <li>– des risques d'acquisition ;</li> <li>– des risques liés aux immeubles ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– des risques liés aux dégradations sociétales et environnementales ;</li> <li>– du risque de marché ;</li> <li>– du risque de liquidité ;</li> <li>– du risque de contrepartie ;</li> <li>– du risque de taux d'intérêt ;</li> <li>– des risques liés aux coûts de couverture d'assurance et au défaut de couverture de certains risques ;</li> <li>– des risques juridiques et fiscaux ;</li> <li>– des risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut ;</li> <li>– des risques liés à l'estimation de la valeur des actifs ;</li> <li>– des risques liés à la sous-traitance ;</li> <li>– des risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et de recours ;</li> <li>– des risques d'insolvabilité des locataires ;</li> <li>– des risques liés à la concurrence ;</li> <li>– des risques numériques et technologiques.</li> </ul> <p><b>Principaux risques liés à l'Acquisition d'Eurosic</b></p> <p>Les principaux facteurs de risque propres à l'Acquisition d'Eurosic figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'Acquisition d'Eurosic pourrait générer des revenus moins importants que prévus ;</li> <li>– le Groupe n'a eu que des échanges limités avec Eurosic et pourrait enregistrer des charges de restructuration ou des pertes de valeur résultant de passifs hérités d'Eurosic ou d'autres passifs ou difficultés que le Groupe découvrirait après l'Acquisition d'Eurosic ;</li> <li>– l'information financière <i>pro forma</i> n'est pas une indication du résultat futur de l'ensemble consolidé résultant de l'Acquisition d'Eurosic ;</li> <li>– la réalisation de l'Acquisition d'Eurosic reste soumise à la satisfaction de plusieurs conditions suspensives ou à la renonciation des parties (ou de l'une d'entre elles, le cas échéant) à celles-ci, et la non-réalisation ou la réalisation tardive de ces conditions pourrait avoir un impact défavorable sur l'acquisition envisagée et le Groupe ;</li> <li>– certains contrats de financements d'Eurosic contiennent des clauses de changement de contrôle.</li> </ul>
D.3	<b>Principaux risques propres aux valeurs mobilières offertes/émises</b>	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ;</li> <li>– des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ;</li> <li>– les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ;</li> <li>– le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ;</li> <li>– la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ;</li> <li>– en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser ;</li> <li>– les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui <i>in fine</i> seraient devenus sans objet si le Contrat de Placement et de Garantie était résilié et si le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée. Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec</li> </ul>

		<p>Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à l'Élément E.3« <i>Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i> » du résumé du Prospectus). La garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les opérations impliquant les actions de la Société peuvent être soumises à la taxe sur les transactions financières française à l'exclusion de la souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS ;</li> <li>- les opérations impliquant les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne si elle est adoptée à l'exclusion des opérations réalisées sur le marché primaire.</li> </ul>
--	--	--

<b>Section E – Offre</b>		
<b>E.1</b>	<b>Montant total net du produit de l'émission – Estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</b>	<p>À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à 100 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- produit brut lié à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : 1 001 361 055,50 euros.</li> <li>- estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (rémunération des intermédiaires financiers au titre du placement et de la garantie et frais juridiques et administratifs) : environ 17 millions d'euros.</li> <li>- produit net estimé de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : environ 984 millions d'euros.</li> </ul>

E.2(a)	<b>Raisons de l'offre / utilisation du produit de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</b>	<p>Le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour financer une partie du prix de l'Acquisition d'Eurosic devant être versé en numéraire à la date de réalisation de l'Acquisition d'Eurosic et permettra d'annuler à due concurrence le solde du contrat de crédit-relais mis en place lors de l'annonce de l'opération (soit 1,0 milliard d'euros à la date du visa sur le Prospectus, une première partie du contrat de crédit-relais ayant déjà été annulée le 30 juin 2017 en parallèle de la réalisation des émissions obligataires à hauteur de 1,5 milliard d'euros). En cas de non-réalisation de l'Acquisition d'Eurosic, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour ses besoins généraux.</p> <p>Une description de l'Acquisition d'Eurosic, présentant notamment les modalités de son financement, figure à l'Élément B.4(a) du résumé du Prospectus. La réalisation de cette acquisition est soumise à certaines conditions suspensives usuelles pour ce type d'opération.</p>
E.3	<b>Modalités et conditions de l'offre</b>	<p><b>Nombre d'Actions Nouvelles</b></p> <p>9 062 091 Actions Nouvelles.</p> <p><b>Prix d'émission des Actions Nouvelles</b></p> <p>110,50 euros par action (sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale et 103 euros de prime d'émission), à libérer intégralement en numéraire au moment de la souscription.</p> <p>Le prix d'émission représente une décote faciale de 20,87 % par rapport au dernier cours de clôture de l'Action le jour de bourse précédant le visa de l'AMF sur le Prospectus (139,65 euros au 14 juillet 2017), et une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit calculée sur cette base.</p> <p><b>Droit préférentiel de souscription</b></p> <p>La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aux porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 juillet 2017 selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 19 juillet 2017 ; et</li> <li>– aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.</li> </ul> <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire du 21 juillet 2017 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 7 Actions. 7 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 110,50 euros par action ; et</li> <li>– à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.</li> </ul> <p><b>Préservation des droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions</b></p> <p>Les droits des bénéficiaires d'options d'achat et d'options de souscription d'actions seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations du règlement des plans d'options de la Société.</p> <p><b>Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'Action Gecina ex-droit – Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'Action et par rapport à la valeur théorique de l'Action Gecina ex-droit</b></p> <p>Sur la base du cours de clôture de l'Action Gecina le 14 juillet 2017, soit 139,65 euros :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le prix d'émission des Actions Nouvelles de 110,50 euros fait apparaître une décote faciale de 20,87 % ;</li> <li>– la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 3,64 euros ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– la valeur théorique de l’Action ex-droit s’élève à 136,01 euros ;</li> <li>– le prix d’émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 18,75 % par rapport à la valeur théorique de l’Action ex-droit.</li> </ul> <p>Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ni de la valeur de l’Action ex-droit, ni des décotes, telles qu’elles seront constatées sur le marché.</p> <p><b><i>Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription</i></b></p> <p>Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 juillet 2017 et négociables sur Euronext Paris du 19 juillet 2017 jusqu’à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu’au 31 juillet 2017 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0013270014. En conséquence, les Actions seront négociées ex-droit à compter du 19 juillet 2017 selon le calendrier indicatif.</p> <p><b><i>Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues</i></b></p> <p>La Société cèdera les droits préférentiels de souscription détachés des 2 193 081 actions auto-détenues de la Société, soit 3,46 % du capital social à la date du visa de l’AMF sur le Prospectus, conformément à la réglementation applicable.</p> <p><b><i>Procédure d’exercice du droit préférentiel de souscription</i></b></p> <p>Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité, ou auprès de la Société (Services Titres &amp; Bourse de Gecina, 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02) pour les actionnaires au nominatif pur, à tout moment entre le 21 juillet 2017 et le 2 août 2017 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix d’émission correspondant.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 2 août 2017 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu’à concurrence d’un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d’un nombre entier d’Actions Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d’Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l’acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d’un nombre entier d’Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu’ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu’un seul propriétaire pour chaque Action.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.</p> <p><b><i>Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d’administration, de direction ou de surveillance</i></b></p> <p>Ivanhoé Cambridge, qui détient, indirectement par l’intermédiaire de plusieurs entités, à la date du visa de l’AMF sur le Prospectus 22,88<sup>5</sup> % du capital de la Société, a confirmé à la Société son intention de participer à l’Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d’une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d’une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l’exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession. Au regard de ce qui précède, Ivanhoé Cambridge s’est notamment engagée de manière irrévocable, (i) à faire ses meilleurs efforts aux fins de céder une partie significative des droits préférentiels de souscription qui seront détachés des actions existantes qu’elle détient dans la Société, par tout moyen (y compris sur le marché et hors marché) avant la fin de la période de souscription et (ii) à participer à l’Augmentation de Capital avec Maintien</p>
--	--	--

<sup>5</sup> Hors détention directe et hors détention de la Caisse de dépôt et placement du Québec, entité contrôlant au plus haut niveau Ivanhoé Cambridge.

	<p>du DPS, par exercice à titre irréductible de tout ou partie du solde des droits préférentiels de souscription, par utilisation exclusivement du produit net résultant de la cession décrite ci-avant (l' « <b>Engagement de Souscription IC</b> »).</p> <p>Le groupe Crédit Agricole Assurances – Predica, qui détient, à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, 13,16 % du capital de la Société, s'est engagé de manière irrévocable à souscrire à la totalité de ses droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi) (l' « <b>Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica</b> » et, ensemble avec l'Engagement de Souscription IC, les « <b>Engagements de Souscription</b> »).</p> <p>A la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres intentions de souscription d'actionnaires de la Société que ceux mentionnés ci-dessus ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration.</p> <p><b>Garantie</b></p> <p>L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica) fera l'objet d'un contrat de placement et de garantie en date du 17 juillet 2017 selon le calendrier indicatif (le « <b>Contrat de Placement et de Garantie</b> ») entre la Société et un syndicat bancaire composé de Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés et BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale, en qualité de Teneurs de Livre Associés ainsi que Crédit Industriel et Commercial S.A., ING Bank N.V. et RBC Europe Limited, en qualité de Co-Chefs de File (ensemble, les « <b>Garants</b> »). Aux termes de ce Contrat de Placement et de Garantie, les Garants ont pris l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de faire souscrire ou à défaut de souscrire un nombre d'Actions Nouvelles correspondant au montant total de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, diminué des montants faisant l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica.</p> <p>Ce Contrat de Placement et de Garantie fait l'objet de certaines conditions suspensives usuelles et pourra être résilié à tout moment par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, dans certaines circonstances.</p> <p>Le Contrat de Placement et de Garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de résiliation du Contrat de Placement et de Garantie par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, agissant pour le compte des Garants, dans les conditions susvisées et si le montant des souscriptions reçues représente moins des trois-quarts de l'émission décidée, l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera alors annulée.</p> <p>Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet de l'Engagement de Souscription Crédit Agricole Assurances – Predica, aux termes duquel les entités du groupe Crédit Agricole Assurances – Predica se sont engagées de manière irrévocable à souscrire à la totalité de leurs droits préférentiels de souscription et à un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS à hauteur d'un montant minimum de 132 000 000 d'euros (le montant minimum de 132 000 000 euros pouvant être réduit d'un montant souscrit à titre réductible qui serait non servi). Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge, aux termes de l'Engagement de Souscription IC, a confirmé à la Société son intention de participer à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans le cadre d'une opération blanche en procédant au reclassement dans le marché d'une partie significative de ses droits préférentiels de souscription dans une proportion lui permettant de financer l'exercice du solde de ses droits préférentiels de souscription exclusivement par utilisation du produit de cette cession (Se référer à l'Élément E.3 « <i>Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i> » du résumé du Prospectus).</p> <p><b>Pays dans lesquels l'offre sera ouverte au public</b></p> <p>L'offre sera ouverte au public en France uniquement.</p>
--	---

		<p><b>Restrictions applicables à l'offre</b></p> <p>La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris l'Australie, le Canada, les États-Unis d'Amérique, le Japon ou le Royaume-Uni, faire l'objet d'une réglementation spécifique.</p> <p><b>Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</b></p> <p>Morgan Stanley &amp; Co. International plc et Deutsche Bank AG, London Branch.</p> <p><b>Teneurs de Livre Associés</b></p> <p>BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale.</p> <p><b>Co-Chefs de File</b></p> <p>Crédit Industriel et Commercial (CIC), ING Bank N.V. et RBC Europe Limited.</p> <p><b>Calendrier indicatif</b></p> <p>10 juillet 2017 Publication d'un avis au BALO relatif à la suspension de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p> <p>17 juillet 2017 Dépôt de l'Actualisation  Visa de l'AMF sur le Prospectus  Signature du Contrat de Placement et de Garantie  Début de la période de suspension de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p> <p>18 juillet 2017 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus  Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS  Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription</p> <p>19 juillet 2017 Publication de l'avis BALO relatif à l'annonce de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS aux titulaires des options d'achat et des options de souscription d'actions  Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris</p> <p>21 juillet 2017 Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>31 juillet 2017 Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription</p> <p>2 août 2017 Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</p> <p>9 août 2017 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS  Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible</p> <p>11 août 2017 Émission des Actions Nouvelles – Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS  Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris</p> <p>Au plus tard le 17 octobre 2017 Reprise de la faculté d'exercice des options d'achat et des options de souscription d'actions</p>
E.4	Intérêts pouvant	Les Garants et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux ou autres à la

	<b>influer sensiblement sur l'offre</b>	<p>Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>A cet égard, Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Morgan Stanley Bank International Limited, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, HSBC Bank plc, J.P. Morgan Securities plc, Natixis, Société Générale, Crédit Industriel et Commercial – CIC (et certaines entités affiliées du groupe CM11), RBC Europe Limited et ING Bank N.V. interviennent notamment en qualité d'établissements prêteurs et/ou d'arrangeurs de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales et/ou en tant que conseil financier de la Société et/ou de ses filiales. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Morgan Stanley Bank International Limited intervient notamment en qualité d'établissement prêteur et d'arrangeur dans le cadre du crédit-relais permettant de sécuriser le financement de l'Acquisition d'Eurosic.</li> <li>- Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Deutsche Bank AG et Goldman Sachs International ont agi en tant que conseil financier de la Société dans le contexte de l'Acquisition d'Eurosic.</li> <li>- Morgan Stanley &amp; Co. International plc, Deutsche Bank AG, London Branch, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International, Natixis, Société Générale, HSBC Bank plc, ING Bank N.V. et J.P. Morgan Securities plc ont agi en tant que teneurs de livre des émissions obligataires réalisées par la Société le 30 juin 2017.</li> </ul> <p>En outre, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme Crédit Agricole Assurances – Predica qui détient 13,16 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société. Predica, représenté par Jean-Jacques Duchamp, est administrateur de la Société. Jean-Jacques Duchamp est Directeur Général adjoint de Crédit Agricole Assurances.</p> <p>Groupe Crédit Agricole Assurances détient par ailleurs 18,3 % du capital et des droits de vote théoriques d'Eurosic. Predica, représenté par Françoise Debrus, est administrateur d'Eurosic.</p> <p>Enfin, les engagements et intentions de souscription des membres du conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci sont décrites ci-dessus.</p>
<b>E.5</b>	<b>Personne ou entité offrant de vendre des valeurs mobilières / conventions de blocage</b>	<p><b><i>Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues</i></b></p> <p>La Société cèdera les droits préférentiels de souscription détachés des 2 193 081 actions auto-détenues de la Société soit 3,46 % du capital social à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, conformément à la réglementation applicable.</p> <p><b><i>Engagement de souscription pris par Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica</i></b></p> <p>Voir Elément E.3 du résumé du Prospectus.</p> <p><b><i>Engagement d'abstention et de conservation des Actions</i></b></p> <p><b><i>Engagement d'abstention pris par la Société</i></b> : pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions.</p> <p><b><i>Engagement d'abstention pris par Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica</i></b> : pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles ainsi que de la possibilité de mettre en œuvre des sûretés dans le cadre d'accords de financement existants.</p>



E.6	Montant et pourcentage de la dilution	<p><b>Incidence théorique des émissions sur la quote-part des capitaux propres</b></p> <p>À titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (<i>calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2017 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2017 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017, après déduction des actions auto-détenues</i>), serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="516 346 1455 630"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Base non diluée</th> <th style="text-align: center;">Base diluée<sup>(1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Actions Nouvelles.....</td> <td style="text-align: right;">147,47</td> <td style="text-align: right;">146,96</td> </tr> <tr> <td>Après émission des Actions Nouvelles (<i>souscription à 100 %</i>).....</td> <td style="text-align: right;">142,46</td> <td style="text-align: right;">142,04</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.</p> <p><b>Incidence des émissions sur la situation de l'actionnaire</b></p> <p>À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (<i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30 juin 2017 sur la base des informations portées à la connaissance de la Société</i>) serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="532 966 1438 1228"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Participation de l'actionnaire (en %)</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Base non diluée</th> <th style="text-align: center;">Base diluée<sup>(1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Actions Nouvelles .....</td> <td style="text-align: right;">1,00 %</td> <td style="text-align: right;">1,00 %</td> </tr> <tr> <td>Après émission des Actions Nouvelles (<i>souscription à 100%</i>).....</td> <td style="text-align: right;">0,87 %</td> <td style="text-align: right;">0,87 %</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'émission nouvelle potentielle du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'actions de performance existants et hors prise en compte des ajustements liés au maintien des droits des bénéficiaires dans le cadre de la présente augmentation de capital. Au 30 juin 2017, 115 053 droits à actions de performance ont été attribués. Les calculs sont également effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 147 544 options de souscription d'actions dans la monnaie au 30 juin 2017.</p>	Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)				Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>	Avant émission des Actions Nouvelles.....	147,47	146,96	Après émission des Actions Nouvelles ( <i>souscription à 100 %</i> ).....	142,46	142,04	Participation de l'actionnaire (en %)				Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>	Avant émission des Actions Nouvelles .....	1,00 %	1,00 %	Après émission des Actions Nouvelles ( <i>souscription à 100%</i> ).....	0,87 %	0,87 %
Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action ordinaire (en euros)																										
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>																								
Avant émission des Actions Nouvelles.....	147,47	146,96																								
Après émission des Actions Nouvelles ( <i>souscription à 100 %</i> ).....	142,46	142,04																								
Participation de l'actionnaire (en %)																										
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>																								
Avant émission des Actions Nouvelles .....	1,00 %	1,00 %																								
Après émission des Actions Nouvelles ( <i>souscription à 100%</i> ).....	0,87 %	0,87 %																								
E.7	Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur	Sans objet.																								

**Paris, July 18, 2017 – Gecina announces the sale of the preferential subscription rights (“PSRs”) to be detached from its treasury shares by way of an accelerated bookbuild for institutional investors**

Gecina has launched the sale of 2,193,081 PSRs (ISIN code FR0013270014) to be detached from its treasury shares by way of an accelerated bookbuilding offering to institutional investors (the “**Placing**”). This represents the entirety of PSRs to be detached from Gecina’s treasury shares in the context of the capital increase launched by Gecina on July 18. The Placing of the PSRs will begin immediately. The final terms and the result of the Placing will be determined at the end of the bookbuilding.

The offered PSRs give right to the subscription of 313,297 new Gecina shares, i.e. approximately 3.5% of the share capital increase.

The Placing will be executed in coordination with the concomitant placing of a maximum number of 12,650,000 PSRs by Ivanhoé Cambridge via the Trade Confirmation System (TCS) of Euronext. As previously announced, Ivanhoé Cambridge is selling a significant portion of its PSRs to participate in the capital increase on a “cash-neutral basis”.

The total PSRs offered, including the PSRs offered by Ivanhoé Cambridge, give right to the subscription of a maximum number of 2,120,439 new Gecina shares, i.e. approximately 23% of the share capital increase.

As a reminder, Gecina and Ivanhoé Cambridge have each agreed to a lock-up period starting on the date of the AMF visa on the French-language prospectus in respect of the rights issue and ending 90 calendar days following the settlement and delivery of the rights issue, subject to certain exceptions. This press release does not constitute an offer to sell PSRs and the Placing of PSRs by Gecina does not constitute an offer to the public.

**Paris, July 19, 2017 – Gecina announces the successful sale of approximately 2.2 million preferential subscription rights (“PSRs”) detached from its treasury shares**

Gecina has sold 2,193,081 PSRs (ISIN code FR0013270014) detached from its treasury shares by way of an accelerated bookbuilding to institutional investors (the “**Placing**”) at a price of €2.58 by PSR. The PSRs sold represent the entirety of PSRs detached from Gecina’s treasury shares and give right to the subscription of 313,297 new Gecina shares, i.e. approximately 3.5% of the share capital increase.

The Placing was executed in coordination with the concomitant sale of 12,597,643 PSRs by Ivanhoé Cambridge via the Trade Confirmation System (TCS) of Euronext. Ivanhoé Cambridge sold its PSRs to participate in the capital increase on a “cash-neutral basis”.

The total PSRs placed, including Ivanhoé Cambridge’s PSRs, represent a total of 2,112,960 potential new shares issued if all the PSRs sold are exercised, i.e. approximately 23% of the share capital increase.

The sale of the PSRs alongside the rights offering will help increase Gecina’s free float by close to 10% and enhance the liquidity profile of its shares<sup>6</sup>.

As a reminder, Gecina and Ivanhoé Cambridge have each agreed to a lock-up period starting on the date of the AMF visa on the French-language prospectus in respect of the rights issue and ending 90 calendar days following the settlement and delivery of the rights issue, subject to certain exceptions. This press release does not constitute an offer to sell PSRs and the Placing of PSRs by Gecina does not constitute an offer to the public.

---

<sup>6</sup> Float increased from 51% to approximately 55% following the capital increase with preferential subscription rights and the tenders for the securities offer of the mandatory public offer.

## GENERAL INFORMATION

Paragraphs (2) (*No Significant Change in the Financial or Trading Position of the Issuer*), (3) (*Material adverse change in the prospects of the Issuer*) and (12) (*Ratings*) of section "GENERAL INFORMATION" on pages 73 and 75 of the Base Prospectus shall respectively be deleted and replaced as follows:

(2) *No Significant Change in the Financial or Trading Position of the Issuer*

Save as disclosed in the Base Prospectus as supplemented (including the Documents Incorporated by Reference), there has been no significant change in the financial or trading position of the Issuer or of the Group since 30 June 2017.

(3) *Material adverse change in the prospects of the Issuer*

Save as disclosed in the Base Prospectus as supplemented (including the Documents Incorporated by Reference), there has been no material adverse change in the prospects of the Issuer or the Group since 31 December 2016.

(12) *Ratings*

The Programme has been rated BBB+ (senior unsecured debt) by S&P and A3 (senior unsecured debt) by Moody's. The long term debt of the Issuer is currently rated BBB+ (with positive outlook) by S&P and A3 (with negative outlook) by Moody's.

## PERSON RESPONSIBLE FOR THE SECOND SUPPLEMENT

### Person assuming responsibility for this Second Supplement

Mrs. Méka Brunel, *Directeur Général*

### Declaration by person responsible for this Second Supplement

I hereby certify that, after having taken all reasonable care to ensure that such is the case, the information contained or incorporated by reference in this Second Supplement is, to the best of my knowledge, in accordance with the facts and contains no omission likely to affect its import.

Paris, 21 July 2017

#### **Gecina**

14/16 rue des Capucines  
75084 Paris, Cedex 02  
France  
Tel : + 33 1 40 40 50 50

Duly represented by:  
Mrs. Méka Brunel, *Directeur Général*



In accordance with Articles L.412-1 and L.621-8 of the French *Code monétaire et financier*, and with the General Regulations (*Règlement général*) of the *Autorité des marchés financiers* (the "AMF"), particularly Articles 212-31 to 212-33, the AMF has given the visa no. 17-377 dated 21 July 2017 on this Second Supplement. The Base Prospectus, as supplemented by this Second Supplement was prepared by the Issuer and its signatories may be held liable for it. In accordance with the provisions of Article L.621-8-1-I of the French *Code monétaire et financier*, the visa was granted after an examination of whether the document is complete and comprehensible and that the information contained therein is consistent. It implies neither approval of the opportunity of the transaction, nor any authentication by the AMF of the accounting and financial data that is presented herein. In accordance with Article 212-32 of the AMF General Regulations (*Règlement général*) of the AMF, every issue or admission of Notes on the basis of the Base Prospectus, as supplemented by this Second Supplement will require the publication of final terms.

## Obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence : nouvelle étape franchie dans le rapprochement amical avec Eurosic

Gecina annonce avoir reçu l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en vue de son rapprochement amical avec Eurosic.

Gecina prend acte par ailleurs de l'approbation par le Conseil d'Administration d'Eurosic le 26 juillet 2017 des conclusions du rapport de l'expert indépendant, le Cabinet Ledouble, confirmant le caractère équitable des termes de la cession par Eurosic à Batipart des sociétés de diversification, l'absence de rupture de l'égalité de traitement des actionnaires d'Eurosic du fait de cette cession ainsi que le caractère équitable des termes de l'offre publique sur Eurosic dans la perspective d'un retrait obligatoire. A cette occasion, le Conseil d'Administration d'Eurosic a confirmé à l'unanimité son soutien à l'opération de rapprochement amical avec Gecina.

Avec l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence, une nouvelle étape significative dans le rapprochement a donc été franchie. L'acquisition des blocs de contrôle d'Eurosic représentant 85,3% du capital<sup>1</sup> auprès de ses 6 principaux actionnaires devrait intervenir d'ici fin août 2017<sup>2</sup>.

Conformément à la réglementation boursière applicable, à la suite de la réalisation effective de l'acquisition par Gecina des blocs, Gecina déposera un projet d'offre publique d'achat et d'échange visant l'ensemble des titres Eurosic non encore détenus par Gecina à cette date, les principaux actionnaires d'Eurosic s'étant engagés à apporter le solde de leurs participations respectives représentant 9,5% du capital<sup>1</sup> à la branche titres de cette offre.

Gecina deviendra ainsi la 4<sup>ème</sup> foncière européenne avec un patrimoine total de 19,5 milliards d'euros et la première foncière de bureaux avec 15,5 milliards d'euros d'actifs. Cette opération majeure est en parfaite adéquation avec sa stratégie de création de valeur sur le rendement global et constitue une accélération importante du développement de Gecina en renforçant son positionnement de spécialiste du bureau urbain à Paris, premier marché immobilier d'Europe continentale.

---

### Gecina, vivre la ville autrement

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 13,3 milliards d'euros à fin juin 2017 situé à près de 96% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

### CONTACTS GECINA

#### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48  
virginiersterling@gecina.fr

#### Relations presse

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
brigittecachon@gecina.fr

Thérèse Vu  
Tél. : +33 (0)1 44 82 46 13  
theresa.vu@consultants.publicis.fr

---

<sup>1</sup> Sur une base 100% diluée des obligations subordonnées remboursables en actions, hors autocontrôle, soit un total de 64 732 509 actions (au 20 juin 2017)

<sup>2</sup> Sous réserve de la satisfaction des conditions suspensives restantes, notamment l'acquisition concomitante effective par Gecina de blocs d'actions Eurosic représentant au moins 50,1% du capital d'Eurosic.

### Avertissement

*Ce communiqué a été préparé à des fins d'informations uniquement. Il ne constitue ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Eurosic, ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Gecina.*

*La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué peut être restreinte par la loi dans certaines juridictions et, en conséquence, toute personne en sa possession située dans ces juridictions doit s'informer des restrictions légales en vigueur et s'y conformer.*

*Conformément à la réglementation boursière applicable, à la suite de la réalisation effective de l'acquisition par Gecina des blocs de titres Eurosic, Gecina déposera un projet d'offre publique d'achat et d'échange visant l'ensemble des titres Eurosic non encore détenus par Gecina à cette date. Le projet de note d'information de Gecina comportera les termes et conditions de l'offre publique obligatoire et resteront soumis à l'examen de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires situés en France de prendre connaissance du projet de note d'information lorsqu'il sera disponible, ainsi que de toute modification ou de tout supplément qui pourra être apporté à ce document, dans la mesure où celui-ci contiendra des informations importantes sur l'opération proposée.*

*Aucune communication, ni aucune information relative à l'offre publique obligatoire ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. L'achat de titres de Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.*

*Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres de Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act »). Les titres de Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux Etats-Unis d'Amérique.*

*Ni Gecina, ni ses actionnaires et conseils ou représentants respectifs n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent communiqué ou de son contenu, ou plus généralement afférente au communiqué.*

## Succès de l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription d'un montant de 1,0 milliard d'euros

**Paris, le 9 août 2017** – Dans le cadre de son rapprochement amical avec Eurosic, lancé le 21 juin 2017, Gecina annonce aujourd'hui le succès de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires lancée le 18 juillet 2017 pour un montant brut de 1,0 milliard d'euros.

Cette opération fait suite au succès de l'émission obligataire en 3 tranches d'un montant global de 1,5 milliard d'euros réalisée le 30 juin 2017 et le produit net de cette augmentation de capital sera utilisé par Gecina pour financer une partie du prix de l'acquisition d'Eurosic. Elle permettra d'annuler à due concurrence le solde (soit 1,0 milliard d'euros) du contrat de crédit-relais (*bridge*) de 2,5 milliards d'euros mis en place le 20 juin 2017, dont 1,5 milliard d'euros avaient déjà été annulés le 30 juin 2017 à la suite de l'émission obligataire.

Le rapprochement avec Eurosic permettra à Gecina de devenir la 4<sup>ème</sup> foncière européenne avec un patrimoine de 19,5 milliards d'euros. L'acquisition du contrôle d'Eurosic devrait intervenir d'ici la fin août, conformément au calendrier initial envisagé.

Méka Brunel, Administratrice Directrice Générale, a déclaré : « Nous remercions nos actionnaires pour leur soutien dans cette opération. Cette augmentation de capital est une étape supplémentaire franchie avec succès dans le cadre du rapprochement amical avec Eurosic. »

### Résultats de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital donnera lieu à l'émission de 9 062 091 actions nouvelles au prix unitaire de 110,50 euros, soit un montant brut levé (prime d'émission incluse) de 1 001 361 055,50 euros. A l'issue de la période de souscription, qui s'est achevée le 2 août 2017, la demande totale s'est élevée à environ 2,7 milliards d'euros, soit un taux de souscription d'environ 267% :

- 8 962 666 actions nouvelles ont été souscrites à titre irréductible, soit environ 98,90% des actions nouvelles à émettre,
- La demande à titre réductible a porté sur 15 267 035 actions et ne sera en conséquence que partiellement allouée à hauteur de 99 425 actions nouvelles.

Conformément à son engagement, le groupe Crédit Agricole Assurances – Predica, a souscrit la totalité de ses droits ainsi qu'un montant complémentaire à titre réductible afin de souscrire à



*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie*

l'augmentation de capital à hauteur d'un montant de 131 798 764,50 euros. Par ailleurs, Ivanhoé Cambridge en ligne avec l'intention annoncée, a exercé à titre irréductible 1 916 460 droits, soit 3,02% du total de l'offre après avoir procédé au reclassement de 12 597 643 droits.

A l'issue du règlement-livraison de l'augmentation de capital, le capital social de Gecina sera composé de 72 496 731 actions et sera réparti, à la connaissance de Gecina, comme suit :

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital et des droits de vote théoriques</b>
Ivanhoé Cambridge	14 803 793	20,42%
Crédit Agricole Assurances – Predica	9 541 981	13,16%
Actions propres	2 193 081	3,03%
Autres investisseurs <sup>1</sup>	45 957 876	63,39%
<b>Total</b>	<b>72 496 731</b>	<b>100,00%</b>

Afin de tenir compte du détachement du droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital, la parité de la branche alternative en actions Gecina du projet d'offre publique obligatoire a été mécaniquement ajustée sur la base d'une parité de 23 actions Gecina pour 64 actions ou OSRA Eurosic.

L'augmentation de capital (à l'exception des actions nouvelles faisant l'objet de l'engagement de souscription de Crédit Agricole Assurances – Predica) était garantie par un syndicat bancaire comprenant Morgan Stanley et Deutsche Bank en qualité de Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Goldman Sachs International, HSBC, Natixis, J.P. Morgan et Société Générale en qualité de Teneurs de Livre Associés, et CM-CIC Market Solutions, ING et RBC Capital Markets en qualité de Co-Chefs de File.

### **Règlement-livraison**

Le règlement-livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A) des actions nouvelles interviendront le 11 août 2017. Les actions nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par Gecina à compter de cette date. Elles seront, dès leur émission, immédiatement assimilées aux actions

---

<sup>1</sup> Investisseurs institutionnels français et étrangers incluant notamment Norges Bank, qui détenait 9,68% du capital au 30 Juin 2017, ainsi que les investisseurs particuliers.

*Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie*

existantes Gecina et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0010040865.

Gecina a pris un engagement d'abstention pour une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'augmentation de capital, sous réserve de certaines exceptions.

Ivanhoé Cambridge et Crédit Agricole Assurances – Predica ont chacun consenti un engagement de conservation pour une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'augmentation de capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles ainsi que la possibilité de mettre en œuvre des sûretés dans le cadre d'accord de financement existants.

### **Information du public**

Le prospectus rédigé en langue française, ayant obtenu de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le visa numéro 17-359 en date du 17 juillet 2017 et constitué (i) du document de référence de Gecina enregistré auprès de l'AMF le 24 février 2017 sous le numéro D.17-0110, (ii) de l'actualisation du document de référence déposée auprès de l'AMF le 17 juillet 2017 sous le numéro D.17-0110-A01 et (iii) d'une note d'opération (incluant le résumé du prospectus) est disponible, sans frais, auprès de Gecina (14-16 rue des capucines, 75002 Paris) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la société ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

Gecina attire l'attention du public sur les facteurs de risque présentés à la section 1.7 « *Risques* » du document de référence, à la section 7.4 « *Facteurs de risque liés à l'Acquisition d'Eurosic* » du rapport financier semestriel 2017 de Gecina incorporé par référence dans l'actualisation du document de référence et au chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la note d'opération. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe Gecina.

### **Avertissement**

*Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de titres Gecina.*

*Aucune communication, ni aucune information relative à l'augmentation de capital envisagée ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. La souscription ou l'achat de titres Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions. La distribution du présent communiqué de presse dans certaines juridictions peut être limitée par la loi.*

*Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, telle que modifiée notamment par la Directive 2010/73/UE dans la mesure où cette Directive a été transposée dans les Etats membres de l'Espace Economique Européen (la « **Directive Prospectus** »).*

Ne pas diffuser, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie

**L'offre est ouverte au public uniquement en France.**

S'agissant des Etats membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **Etats Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un de ces Etats Membres. Par conséquent, les titres Gecina peuvent être offerts dans les Etats Membres uniquement (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou (b) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par Gecina d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **offre au public de titres** » 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 valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat Membre considéré.

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

La diffusion du présent communiqué de presse est destinée uniquement à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, sous réserve des lois applicables, ou (ii) sont des investisseurs professionnels visés par l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (l'« **Ordonnance** »), ou (iii) répondent aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) (« high net worth bodies corporate, unincorporated associations and partnerships and trustees of high value trusts ») de l'Ordonnance (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les titres Gecina ne seront disponibles et ne pourront être offerts ou émis qu'à de telles Personnes Habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat ou de la souscription des titres ne pourra être réalisé qu'avec de telles Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée ne doit pas utiliser ou se fonder sur ce communiqué de presse ou l'une quelconque des informations qu'il contient.

Le présent document ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **U.S. Securities Act** »). Les titres Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux États-Unis d'Amérique.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur.

Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.

Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis (y compris dans leurs territoires et dépendances et tout Etat des Etats-Unis), du Canada, de l'Australie ou du Japon.

Morgan Stanley, Deutsche Bank, BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Goldman Sachs International, HSBC, Natixis, J.P. Morgan, Société Générale, CM-CIC Market Solutions, ING et RBC Capital Markets agissent pour le compte de Gecina exclusivement dans le cadre de l'augmentation de capital et ne considéreront aucune autre personne comme leurs clients respectifs et ne peuvent être tenus à l'égard d'un quelconque tiers de fournir la même protection qu'à l'un quelconque de leurs clients ou de fournir des conseils dans le cadre de toute offre de valeurs mobilières ou concernant le contenu de ce communiqué ou toute opération, convention ou autre sujet auxquels il est fait référence dans le présent communiqué.

## Prise de contrôle par Gecina, nouvelle gouvernance d'Eurosic et réalisation de la cession par Eurosic d'un portefeuille de diversification

### Réalisation du rapprochement amical entre Eurosic et Gecina et de la cession du portefeuille de diversification d'Eurosic

Gecina a acquis ce jour près de 85% du capital d'Eurosic sur une base diluée<sup>1</sup>. A la suite de la réalisation effective de l'acquisition de titres par Gecina intervenue ce jour, la gouvernance d'Eurosic a été renouvelée afin de refléter la prise de contrôle d'Eurosic par Gecina.

Le Conseil d'administration d'Eurosic, nouvellement composé, a approuvé la cession par Eurosic au Groupe Batipart de ses participations dans certaines sociétés de diversification pour un prix de cession total de 463 millions d'euros. La réalisation de cette cession, dont les actifs ne correspondaient pas à la stratégie poursuivie par Gecina, est également intervenue ce jour.

### Nouvelle gouvernance d'Eurosic

A la suite de la prise de contrôle d'Eurosic par Gecina, la composition du Conseil d'administration d'Eurosic a été modifiée comme suit :

- L'ensemble des administrateurs et censeurs d'Eurosic ont démissionné de leurs fonctions ; et
- Madame Méka Brunel (également nommée Présidente du Conseil d'administration), Monsieur Nicolas Dutreuil, Monsieur Philippe Valade, Madame Inès Reinmann Toper et Monsieur Jacques-Yves Nicol ont été cooptés en tant qu'administrateurs d'Eurosic.

Par ailleurs, à la suite des départs de Messieurs Yan Perchet, Nicolas Ruggieri et François Thomazeau et après adoption par le Conseil d'administration d'Eurosic d'une structure moniste de gouvernance, Madame Méka Brunel a été nommée Présidente-Directrice Générale d'Eurosic et Monsieur Philippe Valade a été nommé Directeur Général Délégué d'Eurosic. Monsieur Yan Perchet a été nommé Conseiller du Président d'Eurosic, avec effet au 30 août 2017. Sa mission s'achèvera le 31 octobre 2017.

### Réalisation de la cession du portefeuille de diversification d'Eurosic

Conformément aux termes du contrat d'achat de valeurs mobilières conclu entre Batipart et Gecina le 20 juin dernier, le Conseil d'administration d'Eurosic<sup>2</sup>, auquel il a été rappelé les conclusions du rapport du 26 juillet 2017 de l'expert indépendant, le Cabinet Ledouble, confirmant notamment le caractère équitable des termes de la cession par Eurosic au Groupe Batipart des sociétés de diversification et l'absence de rupture de l'égalité de traitement des actionnaires d'Eurosic du fait de cette cession, a approuvé la cession des participations d'Eurosic dans Eurosic Lagune, la SNC Nature Hébergements 1, Eurosic Investment Spain Socimi SA et Eurosic Management Spain SL pour un prix total de 463 millions d'euros.

La réalisation effective de cette cession est intervenue ce jour, à la suite de son approbation par le Conseil d'administration d'Eurosic<sup>2</sup>.

Madame Méka Brunel, Administratrice Directrice Générale de Gecina et Présidente-Directrice Générale d'Eurosic déclare : « *Le rapprochement amical avec Eurosic avance en adéquation parfaite avec le calendrier initialement envisagé, aboutissant d'ores et déjà à la constitution du leader incontesté de*

<sup>1</sup> Au 30 juin 2017, sur une base 100% diluée des OSRA, hors autocontrôle, soit un total de 64 732 147 actions

<sup>2</sup> Nouvellement composé

*l'immobilier de bureau en Europe. Le nouvel ensemble consolidé permettra de prolonger et d'accentuer les succès enregistrés par les deux véhicules ces dernières années, en capitalisant sur un patrimoine de bureaux de grande qualité, dans les meilleures zones tertiaires de la région Parisienne. C'est avec une grande confiance que nous envisageons l'avenir, sur la base des fondamentaux solides de ce nouvel ensemble. »*

Nicolas Ruggieri, Président de Batipart Immo Europe déclare: « *Batipart est fier d'avoir contribué à la constitution d'une très belle entreprise, désormais foncière de référence des bureaux en France. Pour Batipart, les actifs de diversification vont constituer une base de redéploiement, avec un horizon d'investissement paneuropéen, notamment sur des thématiques qui lui sont chères comme la Santé et les Loisirs. »*

---

#### **A propos d'Eurosic**

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.

L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment A sous le code ISIN FR0000038200.

---

#### **CONTACTS EUROSIC**

##### **Relations Investisseurs**

Nicolas Darius  
Directeur Finances  
Tél. : + 33 (0)1 45 02 24 73  
communication@eurosic.fr

##### **Relations presse**

DGM Conseil  
Tél. : + 33 (0)1 40 70 11 89

---

#### **A propos de Gecina**

##### **Gecina, vivre la ville autrement**

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,5 milliards d'euros à fin août 2017 situé à près de 92% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

#### **CONTACTS GECINA**

##### **Communication financière**

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48  
virginiersterling@gecina.fr

##### **Relations presse**

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
brigittecachon@gecina.fr

Thérèse Vu  
Tél. : +33 (0)1 44 82 46 13  
theresa.vu@consultants.publicis.fr

## Avertissement

*Ce communiqué a été préparé à des fins d'informations uniquement. Il ne constitue ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Eurosic ou Gecina, ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Eurosic ou Gecina.*

*La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué peut être restreinte par la loi dans certaines juridictions et, en conséquence, toute personne en sa possession située dans ces juridictions doit s'informer des restrictions légales en vigueur et s'y conformer.*

*Conformément à la réglementation boursière applicable, Gecina déposera un projet d'offre publique d'achat et d'échange visant l'ensemble des titres Eurosic non encore détenus par Gecina à cette date. Le projet de note d'information de Gecina comportera les termes et conditions de l'offre publique obligatoire et resteront soumis à l'examen de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires situés en France de prendre connaissance du projet de note d'information lorsqu'il sera disponible, ainsi que de toute modification ou de tout supplément qui pourra être apporté à ce document, dans la mesure où celui-ci contiendra des informations importantes sur l'opération proposée.*

*Aucune communication, ni aucune information relative à l'offre publique obligatoire ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. L'achat de titres d'Eurosic ou de Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Eurosic ou Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.*

*Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres d'Eurosic ou de Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act »). Les titres d'Eurosic ou de Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Eurosic ou Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux Etats-Unis d'Amérique.*

*Ni Eurosic, ni Gecina, ni leurs actionnaires, conseils ou représentants respectifs n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent communiqué ou de son contenu, ou plus généralement afférente au communiqué.*

*Gecina finalise l'acquisition de près de 85% du capital d'Eurosic et devient avec un patrimoine total de 19,5Md€ la 4ème foncière européenne et la 1ère foncière de bureaux*

Gecina a finalisé hier, suite à la levée de l'ensemble des conditions suspensives relatives aux accords signés le 20 juin 2017 avec les principaux actionnaires d'Eurosic, l'acquisition des blocs d'actions et d'OSRA représentant 85,4% du capital dilué d'Eurosic<sup>1</sup>. Cette transaction marque ainsi la prise de contrôle effective d'Eurosic par Gecina.

Opération structurante, elle constitue une accélération majeure du déploiement de la stratégie de Gecina en prolongeant la dynamique de création de valeur qui s'appuiera notamment sur :

- **Un patrimoine de bureaux renforcé dans les zones tertiaires les plus porteuses de la région parisienne** : la combinaison des portefeuilles, ainsi que les programmes de cessions en cours, permettront d'accroître le poids du bureau au sein du patrimoine consolidé (au-delà de 80%), et également d'en augmenter la centralité (plus de 60% dans Paris intramuros).
- **Un meilleur maillage du marché parisien du bureau** : la présence de Gecina au cœur de la ville de Paris se trouvera renforcée, non seulement dans le QCA parisien, mais également dans de nouvelles zones à fort potentiels sur la rive gauche de la Seine et à la bordure est du QCA.
- **Un potentiel de création de valeur accru pour les années qui viennent** : cette opération accroît en outre le poids du portefeuille de projets en développement, dont les livraisons sont principalement attendues entre 2017 et 2019 et qui sont d'ores et déjà pré-commercialisés à hauteur de 44%<sup>2</sup>.
- **Une accélération attendue de la rotation du patrimoine** : Gecina a engagé un programme de cessions d'un minimum de 1,2Md€ pour les 12 mois qui viennent<sup>3</sup>. Ces cessions concerneront des actifs provenant du périmètre historique de Gecina comme de celui d'Eurosic. Cette rotation permettra de prolonger la rationalisation du patrimoine du Groupe autour des zones les plus dynamiques de la région parisienne où Gecina a récemment enregistré d'importantes transactions locatives, tout en conservant la flexibilité de son bilan.
- **Une structure financière préservée et une liquidité renforcée** : l'opération a été intégralement financée au travers notamment d'émissions obligataires pour 1,5Md€ avec une maturité moyenne de 10 ans et un coupon moyen de 1,3%, ainsi que d'une augmentation de capital de 1Md€ réalisée au cours du mois d'août 2017. Le LTV restera en conséquence en deçà de 40%, à l'issue du programme de cessions en cours. En outre, cette opération permet d'accroître le flottant de près de 10%, celui-ci passant de 51% à 55%<sup>4</sup>, renforçant ainsi la liquidité du titre de Gecina sur les marchés boursiers.

---

<sup>1</sup> Au 30 juin 2017, sur une base 100% diluée des OSRA, hors autocontrôle, soit un total de 64 732 147 actions

<sup>2</sup> Y compris négociations en cours de finalisation

<sup>3</sup> Ce programme de cession pourra être éventuellement augmenté d'1Md€ supplémentaire en fonction des opportunités de marché

<sup>4</sup> En supposant une participation de Norges au prorata de leur détention du capital du Groupe à l'augmentation de capital avec DPS, et un apport des minoritaires d'Eurosic à 50% à la branche titres de l'offre publique.

L'acquisition de ces blocs d'actions et d'OSRA auprès des principaux actionnaires d'Eurosic sera suivie par une offre publique alternative d'achat et d'échange, déposée ce matin, visant les actions et les OSRA non encore détenues par Gecina<sup>5</sup>, et qui devrait aboutir avant la fin de l'année 2017<sup>6</sup> à un retrait d'Eurosic de la cote<sup>7</sup>. Certains des principaux actionnaires d'Eurosic se sont engagés dans le cadre des accords signés le 20 juin 2017 à apporter près de 9,5% du capital dilué à la branche d'échange de l'offre, garantissant d'ores et déjà une participation de Gecina dans Eurosic à l'issue de l'offre publique proche de 95% du capital dilué.

Gecina avait reçu le 7 août dernier l'autorisation de l'Autorité de la concurrence pour cette opération de rapprochement amical.

**Méka Brunel, Directrice Générale :** « *La finalisation de l'acquisition de 85% du capital d'Eurosic marque une accélération historique de la stratégie de Gecina, permettant de prolonger et d'accentuer l'optimisation de la rentabilité du Groupe sous l'angle du rendement global, dans l'intérêt de l'ensemble de ses actionnaires. Le potentiel de Gecina se trouve renforcé au travers de l'accélération de la rotation de son patrimoine, d'un pipeline sans égal en Europe continentale, et surtout d'une présence renforcée au cœur de la région parisienne, premier marché de bureaux en Europe.* »

---

#### **Gecina, vivre la ville autrement**

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,5 milliards d'euros à fin août 2017 situé à près de 92% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

#### **CONTACTS GECINA**

##### **Communication financière**

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48  
virginiersterling@gecina.fr

##### **Relations presse**

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
brigittecachon@gecina.fr

Thérèse Vu  
Tél. : +33 (0)1 44 82 46 13  
theresa.vu@consultants.publicis.fr

---

<sup>5</sup> L'offre, dont les termes sont décrits dans un projet de note d'information déposé ce jour auprès de l'Autorité des marchés financiers et restent soumis à son examen, serait composée :

- i. d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions Eurosic, 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) ;
  - 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) ;
- 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 ;
  - 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.

<sup>6</sup> Selon un calendrier indicatif

<sup>7</sup> Sous réserve qu'à l'issue de l'offre publique, Gecina détienne plus de 95% du capital ou des droits de vote d'Eurosic



## Avertissement

*Ce communiqué a été préparé à des fins d'informations uniquement. Il ne constitue ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Eurosic ou Gecina, ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Eurosic ou Gecina.*

*La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué peut être restreinte par la loi dans certaines juridictions et, en conséquence, toute personne en sa possession située dans ces juridictions doit s'informer des restrictions légales en vigueur et s'y conformer.*

*Conformément à la réglementation boursière applicable, Gecina a déposé un projet d'offre publique d'achat et d'échange visant l'ensemble des titres Eurosic non encore détenus par Gecina à cette date. Le projet de note d'information de Gecina comporte les termes et conditions de l'offre publique obligatoire qui restent soumis à l'examen de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires situés en France de prendre connaissance du projet de note d'information lorsqu'il sera disponible, ainsi que de toute modification ou de tout supplément qui pourra être apporté à ce document, dans la mesure où celui-ci contiendra des informations importantes sur l'opération proposée.*

*Aucune communication, ni aucune information relative à l'offre publique obligatoire ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. L'achat de titres d'Eurosic ou de Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Eurosic ou Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.*

*Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres d'Eurosic ou de Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act »). Les titres d'Eurosic ou de Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Eurosic ou Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux Etats-Unis d'Amérique.*

*Ni Eurosic, ni Gecina, ni leurs actionnaires, conseils ou représentants respectifs n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent communiqué ou de son contenu, ou plus généralement afférente au communiqué.*

*Ce communiqué ne constitue pas une offre d'acquérir ou d'échanger des titres. L'Offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.*

**COMMUNIQUE DU 30 AOUT 2017  
DEPOT D'UN PROJET D'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**

 **gecina**

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

**présentée par**

**Deutsche Bank**   **NATIXIS**

Banque présentatrice

Banque présentatrice et garante

**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.

**AVIS IMPORTANT**

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 présent communiqué a été établi par Gecina et diffusé en application de l'article 231-16 du Règlement Général de l'AMF.

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

Le projet de note d'information relatif à l'Offre (le « **Projet de Note d'Information** ») est disponible sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) et peut être obtenu sans frais auprès de :

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

**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.

## 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 Eurosic<sup>1</sup>, 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<sup>2</sup> ; et
  - un nombre total de 310 248 OSRA 2016<sup>3</sup>.

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

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> 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)

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.

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.

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 ci-après) par l'Autorité de la concurrence française permettant à Gecina l'Acquisition des Blocs (telle que décrite et définie ci-après) portant sur 38 122 108 Actions, représentant 77,16 % du capital<sup>4</sup> 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)<sup>5</sup>. La réalisation

---

<sup>4</sup> Sur une base non diluée au 20 juin 2017

<sup>5</sup> 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

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.

## **2** CONTEXTE DE L'OFFRE

Le rapprochement amical avec Eurosic constitue 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.

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** ».

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 capital<sup>6</sup>) qui ont conclu des contrats fermes<sup>7</sup> d'Acquisition des Blocs (tel que ce terme est défini ci-après) (représentant 85,4% du capital<sup>8</sup>) permettant la prise de contrôle d'Eurosic et d'engagements d'apport à l'OPE Actions (représentant 9,5% du capital<sup>9</sup>).

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 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 capital<sup>10</sup> d'Eurosic) et 17 126 902 OSRA. 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** ») ;

---

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

<sup>7</sup> 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)

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

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

<sup>10</sup> Capital social au 20 juin 2017 sur une base non diluée

- 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 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 à la Section 1.1.2.3 du Projet de Note d’Information) à l’OPE Actions. Les Engagements d’Apport portent sur un total de 6 138 778 Actions, soit 12,43%<sup>11</sup> du capital d’Eurosic au 20 juin 2017.

Par ailleurs, le jour de l’Acquisition des Blocs par Gecina, Eurosic a procédé aux Cessions des Actifs de Diversification (tel que ce terme est défini à la Section 1.1.2.4 du Projet de Note d’Information) à des filiales de Batipart Immo Europe S.à.r.l., cette dernière étant garante des obligations des filiales acquérantes, les Actifs de Diversification ne correspondant pas à la stratégie poursuivie par Gecina.

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.

### **3 RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L’OFFRE**

Le calendrier indicatif de l’Offre est présenté à la Section 2.3.3 du Projet de Note d’Information de Gecina.

Les éventuels ajustements des termes de l’Offre sont décrits à la Section 2.2.3 du Projet de Note d’Information.

#### *Mécanisme de liquidité*

Les attributaires d’actions Eurosic acquises dont la période de conservation n’aurait pas expiré à la date de clôture de l’Offre ainsi que les titulaires d’actions gratuites en période

---

<sup>11</sup> Capital social au 20 juin 2017 sur une base non diluée

d'acquisition qui n'apporteraient pas leurs actions Eurosic à l'Offre bénéficieront d'un mécanisme de liquidité.

*Situation des titulaires d'OSRA 2015, d'OSRA 2016 et des titulaires d'actions gratuites*

La situation des porteurs d'OSRA 2015 et 2016 Eurosic ainsi que des titulaires d'actions gratuites est décrite respectivement aux Sections 2.2.5, 2.2.6 et 2.2.7 du Projet de Note d'Information.

*Retrait obligatoire - Radiation de la cote*

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.

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.



#### 4 **SYNTHESE DES ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX ET DE LA PARITE DE L'OFFRE**

##### *Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'OPA Actions*

<b>Méthodes de référence</b>	<b>Valorisation induite par Action coupon 2016 détaché (€)</b>	<b>Prime / (décote) induite par le prix de l'OPA Actions</b>
Prix de l'OPA Actions	51,0	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Transaction récente sur le capital</b>	51,0	+0,0%
<b>Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30 juin 2017</b>	48,4	+5,4%
<b>Cours de bourse ajusté</b>		
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%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	49,5	+3,1%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 30 juin 2017	43,9	+16,1%
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
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) du Projet de Note d'Information*

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	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Transaction récente sur le capital</b>	0,36x	0,0%
<b>Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30 juin 2017</b>	0,33x	+8,0%
<b>Cours de bourse ajusté</b>		
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%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	0,33x	+8,0%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 30 juin 2017	0,33x	+8,0%
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
RNR EPRA 2016*	0,42x	(13,6)%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016*	0,39x	(9,0)%
<b>Objectif de cours des analystes pour Gecina</b>	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 du Projet de Note d'Information

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 *pro rata 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	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Transaction récente sur le capital</b>	51,0	+0,0%
<b>Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30 juin 2017</b>	48,4	+5,4%
<b>Cours de bourse ajusté</b>		
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%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	49,5	+3,1%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 30 juin 2017	43,9	+16,1%
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
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 du Projet de Note d'Information*

## Eléments d'appréciation de l'OPE OSRA

### *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 du Projet de Note d'Information.

### *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 du Projet de Note d'Information.

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

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

<b>Méthodes de référence</b>	<b>Parité d'échange induite</b>	<b>Prime / (décote) induite par la parité d'échange de l'OPE OSRA</b>
Parité d'échange de l'OPE OSRA	0,36x	
<b>Méthodes retenues à titre principal</b>		
<b>Transaction récente sur le capital</b>	0,36x	0,0%
<b>Actif net réévalué triple net EPRA ajusté au 30-juin-2017</b>	0,33x	+8,0%
<b>Cours de bourse ajusté</b>		
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%
<b>Multiples de transactions comparables</b>	0,33x	+8,0%
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
ANR triple net EPRA au 30-juin-2017	0,33x	+8,0%
<b>Méthodes retenues à titre indicatif</b>		
<b>Multiples de sociétés comparables</b>		
RNR EPRA 2016*	0,42x	(13,6)%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2016*	0,39x	(9,0)%
<b>Objectif de cours des analystes pour Gecina</b>	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 du Projet de Note d'Information

## 5 MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OFFRE

Le Projet de Note d'Information est disponible sur les sites Internet de l'Initiateur ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Des exemplaires du Projet de Note d'Information sont également disponibles, sans frais, sur simple demande, 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.

*Ce communiqué a été préparé à des fins d'informations uniquement. Il ne constitue ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Eurosic, ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Gecina et n'est pas destiné à être diffusé dans les pays autres que la France.*

*La diffusion, la publication, la distribution de ce communiqué, l'Offre et son acceptation peuvent être restreintes par la loi dans certaines juridictions. 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 depuis un pays où l'Offre ferait l'objet de telles restrictions. En conséquence, toute personne en possession du présent communiqué située dans ces juridictions doit s'informer des restrictions légales en vigueur et s'y conformer.*

*Aucune communication, ni aucune information relative à l'Offre ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. L'achat de titres de Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.*

*Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres de Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act »). Les titres de Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux Etats-Unis d'Amérique.*

*Ni Gecina, ni ses actionnaires et conseils ou représentants respectifs n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent communiqué ou de son contenu, ou plus généralement afférente au communiqué.*



**Part II Organizational Action** (continued)

17 List the applicable Internal Revenue Code section(s) and subsection(s) upon which the tax treatment is based ▶ See attachment.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

18 Can any resulting loss be recognized? ▶ See attachment.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

19 Provide any other information necessary to implement the adjustment, such as the reportable tax year ▶ See attachment.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Under penalties of perjury, I declare that I have examined this return, including accompanying schedules and statements, and to the best of my knowledge and belief, it is true, correct, and complete. Declaration of preparer (other than officer) is based on all information of which preparer has any knowledge.

Sign Here

Signature ▶  Date ▶ 08/29/17

Print your name ▶ DUTREUIL NICOLAS Title ▶ CFO

**Paid Preparer Use Only**

Print/Type preparer's name	Preparer's signature	Date	Check <input type="checkbox"/> if self-employed	PTIN
Firm's name ▶	Firm's EIN ▶			
Firm's address ▶	Phone no.			

**Gecina S.A.**  
**Date of Action: July 19, 2017**  
**Attachment to U.S. Internal Revenue Service Form 8937**

**Question 11. Serial number(s).**

Shares: FR0010040865

Preferential Subscription Rights: FR0013270014

**Question 14. Describe the organizational action and, if applicable, the date of the action or the date against which shareholders' ownership is measured for the action.**

On July 19, 2017 (the "**Distribution Date**") each holder of Gecina's shares received one tradable preferential subscription right (each, a "**Preferential Subscription Right**") per share held at the close of business (Paris time) on July 18, 2017, (each, an "**Existing Share**"). The exercise of 7 Preferential Subscription Rights entitled the exercising holder to subscribe for 1 new share (each, a "**New Share**") against the payment of a subscription price of €110.50 per New Share. The subscription period for the Preferential Subscription Rights began on the July 21, 2017 and closed on August 2, 2017 (inclusive). The Preferential Subscription Rights traded on Euronext Paris from the Distribution Date up to the close of business (Paris time) on July 31, 2017.

**Question 15. Describe the quantitative effect of the organizational action on the basis of the security in the hands of U.S. taxpayer as an adjustment per share or as a percentage of old basis.**

A holder's receipt of Preferential Subscription Rights pursuant to the offering should be treated as a non-taxable distribution with respect to the holder's Existing Shares for U.S. federal income tax purposes. The remainder of this discussion assumes such treatment. However, this conclusion is not free from doubt, and it is possible that the IRS may take a contrary view and require a U.S. Holder to include in income the fair market value of the Preferential Subscription Rights on the Distribution Date.

If the Preferential Subscription Rights were obtained by a holder in the offering with respect to such holder's Existing Shares, but expired unexercised and unsold, then the holder's tax bases in the corresponding Existing Shares remains unchanged and no basis is allocated to the Preferential Subscription Rights received.

We have assumed for the purposes of the illustrative calculations provided in Question 16 that the distribution of Preferential Subscription Rights occurred on July 19, 2017, the date on which the Preferential Subscription Rights were entered in holders' book-entry accounts and began to trade separately from the Existing Shares.

Because the fair market value of the Preferential Subscription Rights distributed to holders on the Distribution Date was less than 15 percent of the fair market value of the Existing Shares, the Preferential Subscription Rights will be allocated a zero basis for U.S. federal income tax purposes unless the holder affirmatively elects to allocate basis between its Existing Shares and





the Preferential Subscription Rights in proportion to their relative fair market values as determined on the Distribution Date. If a U.S. taxpayer chooses to allocate basis between its Existing Shares and the Preferential Subscription Rights, it must make this election in its tax return for the taxable year in which it receives the Preferential Subscription Rights. The election is irrevocable once made.

The method for determining the fair market value of the Preferential Subscription Rights is uncertain. Gecina has not obtained, and does not intend to obtain, an independent appraisal of the fair market value of the Preferential Subscription Rights on the Distribution Date. Based on trading prices on Euronext Paris on the Distribution Date as reported by Bloomberg, the volume weighted average price (“VWAP”) for trading in Existing Shares was €130.11, and the VWAP for trading in the Preferential Subscription Rights was €2.78.

For illustrative purposes, the below table provides a sample basis allocation using the reported volume-weighted average prices on the Distribution Date.

	VWAP on Euronext Paris as of 7/19/2017	Percentage
<b>One Existing Share</b>	€130.11	97.91%
<b>One Preferential Subscription Right</b>	€2.78	2.09%
<b>Total</b>	€132.89	100%

Hence, using the prices in this example, a U.S. taxpayer that makes the basis election referred to above must allocate 2.09% of its basis in its Existing Shares to the rights and reduce its basis in its Existing Shares by an equal amount.

**Question 16. Describe the calculation of the change in basis and the data that supports the calculation, such as the market values of the securities and the valuation dates.**

The VWAP for trading in Existing Shares was €130.11 on July 19, 2017. The VWAP for trading in the Preferential Subscription Rights was €2.78 on July 19, 2017. Using these numbers, each Preferential Subscription Right represented 2.09% of the combined fair market values of an Existing Share and a Preferential Subscription Right (see calculation under Question 15 above). If a U.S. taxpayer makes the election regarding basis allocation described in the response to Question 15, then the U.S. taxpayer would allocate basis as follows (these numbers are supplied for illustrative purposes only):

Assumed tax basis in one Existing Share:	€120
Fair market value of one Existing Share:	€130.11
Fair market value of one Right:	€2.78

Percentage of total fair market value allocated to Existing Shares:	97.91%
Percentage of total fair market value allocated to Rights:	2.09%
Basis allocated to Existing Share:	€117.49
Basis allocated to Right:	€2.51

**Question 17. List the applicable Internal Revenue Code section(s) and subsection(s) upon which the tax treatment is based.**

The treatment of the distribution of Preferential Subscription Rights to holders of Existing Shares as a non-taxable distribution is based on section 305(a) and 305(d) of the Internal Revenue Code of 1986, as amended (the “Code”) and Treasury Regulations Section § 1.305-1. The tax basis calculations described above and elections with regard to such calculations are described in section 307 of the Code and Treasury Regulations Sections §§ 1.307-1 and 1.307-2.

**Question 18. Can any resulting loss be recognized?**

If a U.S. taxpayer sold or otherwise disposed of its Preferential Subscription Rights, the U.S. taxpayer will recognize gain or loss for U.S. federal income tax purposes equal to the difference between the U.S. dollar value of the amount that the U.S. taxpayer realized and its tax basis in its Preferential Subscription Rights, if any, determined in U.S. dollars.

If the Preferential Subscription Rights were obtained by a U.S. taxpayer on the Distribution Date, but expired unexercised, then the U.S. taxpayer will not realize gain or loss. In addition, the tax basis of the U.S. taxpayer’s corresponding Existing Shares will be the same as they were prior to the receipt of the Preferential Subscription Rights pursuant to the offering.

**Question 19. Provide any other information necessary to implement the adjustment, such as the reportable tax year.**

For a holder whose tax year is the calendar year, the reportable year is 2017.



## Gecina signe 4 nouveaux baux : le taux de précommercialisation du pipeline passe à 46%<sup>i</sup> (vs. 22% au 31/12/2016)

### Deux nouveaux baux signés sur le « 55 Amsterdam » portant son taux d'occupation à 70%

Deux nouveaux baux ont été signés sur le « 55 Amsterdam » portant à près de 70% la surface désormais commercialisée sur cet actif.

L'immeuble accueillera les équipes du leader de la distribution de bijoux en France, le groupe THOM Europe, à compter du mois de décembre 2017 sur environ 3 200 m<sup>2</sup> de bureaux.

Il accueillera également la société EDICOM, référent mondial en e-commerce B2B, dès le mois de septembre 2017 sur près de 500 m<sup>2</sup>.

Ce sont respectivement Catella et BNP qui ont conseillé Gecina pour ces deux commercialisations qui font l'objet d'un bail de 9 ans ferme pour le groupe THOM Europe et de 6 ans ferme pour la société EDICOM.

### Signature d'un bail sur 40% des surfaces de l'immeuble « 32 Guersant » près d'un an avant sa livraison

Gecina annonce la signature d'un bail d'une durée ferme de 9 ans avec la société PartnerRe, portant sur près de 5 700 m<sup>2</sup> de son immeuble en cours de restructuration situé au 32 Rue Guersant dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement.

La signature de ce bail intervient près d'un an avant la livraison du projet qui aura ainsi fait peau neuve au troisième trimestre 2018.

Dans cette opération, Gecina était accompagnée par CBRE et PartnerRe était conseillé par JLL.

### Extension du Groupe Orange sur SKY 56, portant le taux de précommercialisation à près de 90%

Le Groupe Orange a en outre pris à bail un étage supplémentaire de l'immeuble SKY 56 dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon, sur près de 2 700 m<sup>2</sup>. Cette prise à bail porte ainsi le taux de précommercialisation du projet à environ 90%, près d'un an avant sa livraison.

---

#### Gecina, vivre la ville autrement

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,5 milliards d'euros à fin août 2017 situé à près de 92% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

#### CONTACTS GECINA

##### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48  
virginiersterling@gecina.fr

##### Relations presse

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
brigittecachon@gecina.fr

Thérèse Vu  
Tél. : +33 (0)1 44 82 46 13  
theresa.vu@consultants.publicis.fr

---

<sup>i</sup> Sur le périmètre du pipeline engagé à fin décembre 2016. Ce taux est de 39% sur le périmètre à fin juin 2017 suite à la livraison au premier semestre 2017 de deux projets aujourd'hui loués à près de 90% (55 Amsterdam à Paris, et Gerland-Septen à Lyon).

## Gecina première foncière de bureaux en Europe dans le classement GRESB et deuxième au niveau mondial dans celui de DJSI

Gecina prend la **première place des foncières de bureaux en Europe dans le classement GRESB** avec un score de 93/100, en progrès de 18 points. Par ailleurs, le DJSI confirme ce leadership en Europe et classe **Gecina en seconde place des foncières de bureaux au niveau mondial**.

La sobriété environnementale des actifs exploités, la politique gestion des risques ainsi que le dialogue avec les parties prenantes ont particulièrement contribué à ces résultats en hausse. Gecina a également été saluée par l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière.

Pour Méka Brunel, Administratrice Directrice Générale :

*«Nous nous réjouissons de ces résultats qui confirment la pertinence de notre stratégie RSE et mesurent l'amélioration de notre performance. Nous restons pleinement mobilisés notamment sur le plan du carbone comme en témoigne notre engagement de réduire de 60 % les émissions de CO<sub>2</sub> de notre patrimoine bureaux à horizon 2030. C'est un objectif exigeant mais nécessaire pour répondre au défi climatique.»*



## A propos du GRESB

Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue les performances durables des portefeuilles immobiliers à travers le monde pour les investisseurs institutionnels. GRESB compare les données fournies par les entreprises sur les sujets sociaux, environnementaux et sociétaux. Le classement final évalue la performance durable d'une entreprise immobilière par rapport à ses concurrents directs. La catégorie de Gecina comprend des foncières dont plus de 75 % de l'ANR est constitué d'actifs de bureaux. En 2017, le GRESB a évalué 850 sociétés immobilières au niveau mondial. Gecina y répond depuis 2012 avec une progression globale année après année (à l'exception de 2015).

## A propos de DJSI

Les indices du Dow Jones Sustainability World Index (DJSI) récompensent à travers le monde les entreprises cotées les plus performantes selon des critères économiques, environnementaux et sociaux. Ces indices sont calculés conjointement par S&P Dow Jones Indices et RobecoSAM et sont constitués des meilleurs de chaque secteur. 2086 sociétés ont été évaluées en 2017.

## A propos de l'EPRA

L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une association représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen.

---

## Gecina, vivre la ville autrement

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,5 milliards d'euros à fin août 2017 situé à près de 92% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo Eiris. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

Le détail des notations extra-financières de Gecina est à retrouver en ligne :

<http://www.gecina.fr/fr/rse/politique-et-performance.html>

---

## CONTACTS GECINA

### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48  
virginiersterling@gecina.fr

### Relations presse

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
brigittecachon@gecina.fr

Armelle Miclo  
Tél. : +33 (0)1 40 40 51 98  
armellemiclo@gecina.fr