

# OFFRE PUBLIQUE ALTERNATIVE D'ACHAT OU D'ECHANGE

visant les actions de la société

# Gecimed

initiée par la société

 **gecina**

présentée par

 **CORPORATE FINANCE**

## Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Gecina

 **AMF** | AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document relatif aux autres informations de la société Gecina a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'"AMF") le 24 avril 2009, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et aux dispositions de l'article 5 de l'instruction n° 2006-07 du 25 juillet 2006 de l'AMF. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Gecina.

Le présent document d'information complète la note d'information relative à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange de Gecina sur Gecimed visée par l'AMF le 21 avril 2009, sous le numéro 09-100, en application d'une décision de conformité en date du 21 avril 2009.

Des exemplaires du présent document et de la note d'information de Gecina sont disponibles 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 peuvent être obtenus sans frais auprès de :

**GEcina**  
14-16, rue des Capucines  
75002 Paris

**ODDO CORPORATE FINANCE**  
12, Bd de la Madeleine  
75009 Paris

Un communiqué sera diffusé le 24 avril 2009 conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

## TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'INITIATEUR.....</b>   | <b>7</b>  |
| 1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts).....   | 7         |
| 1.2 Forme juridique et nationalité (article 1 des statuts) .....  | 7         |
| 1.3 Siège social (article 4 des statuts).....   | 7         |
| 1.4 Registre du commerce et des sociétés – Code APE .....   | 7         |
| 1.5 Durée (article 5 des statuts).....  | 7         |
| 1.6 Objet social (article 3 des statuts).....   | 7         |
| 1.7 Exercice social (article 21 des statuts).....   | 8         |
| 1.8 Répartition des bénéfices – Réserves (article 23 des statuts) .....   | 8         |
| 1.9 Conventions réglementées.....   | 9         |
| 1.10 Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées.....  | 10        |
| 1.11 Consultation des documents relatifs à l'Initiateur.....  | 10        |
| <b>2. INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT LE CAPITAL DE L'INITIATEUR.....</b>   | <b>10</b> |
| 2.1 Capital social (article 6 des statuts).....   | 10        |
| 2.2 Répartition du capital et des droits de vote.....   | 11        |
| 2.2.1 Communiqué du 19 décembre 2008 – Suspension de la mise en œuvre de l'Accord de<br>Séparation (Extraits) ..... | 11        |
| 2.2.2 Communiqué du 6 janvier 2009 – Cession d'actions auto-détenues (Extraits).....                                | 11        |
| 2.2.3 Communiqué du 9 février 2009 – Cession d'actions auto-détenues (Extraits).....                                | 12        |
| 2.2.4 Abandon de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation .....   | 12        |
| 2.3 Titres donnant accès au capital.....  | 12        |
| 2.4 Identification des actionnaires.....  | 13        |
| 2.5 Cession et transmission des actions.....  | 13        |
| 2.6 Droits et obligations attachés aux actions.....   | 13        |
| 2.6.1 Droits et obligations attachés à chaque action (article 10 des statuts).....                                  | 13        |
| 2.6.2 Droits de vote double .....   | 13        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 2.6.3     | Limitation des droits de vote.....  | 13        |
| 2.7       | Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions.....   | 13        |
| 2.8       | Franchissements de seuils — Information (article 9 des statuts).....  | 13        |
| 2.9       | Pactes d'actionnaires.....  | 13        |
| 2.10      | Dividendes distribués.....  | 13        |
| 2.11      | Evolution du capital au cours des trois derniers exercices.....   | 14        |
| <b>3.</b> | <b>ADMINISTRATION ET CONTROLE DE L'INITIATEUR.....</b>  | <b>14</b> |
| 3.1       | Conseil d'Administration.....   | 14        |
| 3.2       | Assemblées d'actionnaires (article 20 des statuts).....   | 15        |
| 3.2.1     | Convocation.....  | 15        |
| 3.2.2     | Droit d'accès.....  | 15        |
| 3.2.3     | Bureau – Feuille de présence.....   | 15        |
| 3.2.4     | Droit de vote.....  | 15        |
| 3.3       | Commissaires aux Comptes.....   | 16        |
| <b>4.</b> | <b>INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE.....</b>   | <b>16</b> |
| 4.1       | Description des activités de Gecina.....  | 16        |
| 4.1.1     | Informations complémentaires.....   | 17        |
| 4.1.2     | Employés.....   | 20        |
| 4.2       | Faits exceptionnels et litiges.....   | 20        |
| 4.3       | Informations relatives aux événements nouveaux intervenus depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2009.....   | 20        |
| 4.3.1     | Communiqué du 6 janvier 2009 établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de Gecina.....   | 20        |
| 4.3.2     | Communiqué du 9 février 2009 – Cession d'actions auto-détenues.....   | 20        |
| 4.3.3     | Communiqué relatif au Programme Euro Medium Term Note de 1 500 000 000 euros en date du 21 janvier 2009.....  | 21        |
| 4.3.4     | Communiqué du 27 février 2009 – Résultats annuels 2008.....   | 21        |
| 4.3.5     | Communiqué de mise à disposition du projet de note relatif au projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina en date du 3 mars 2009..... | 31        |
| 4.3.6     | Précisions sur l'acquisition de la participation de 49% dans le capital de Bami.....  | 31        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 4.3.7     | Précisions sur les procédures d'alerte .....   | 32        |
| <b>5.</b> | <b>MONTANT ET FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DE GECIMED .....</b>  | <b>33</b> |
| <b>6.</b> | <b>IMPACT DE L'OFFRE SUR LES PRINCIPAUX RESULTATS COMPTABLES DE<br/>GECINA ET SUR SES COMPTES CONSOLIDES.....</b>  | <b>33</b> |
| 6.1       | Impact de l'acquisition de la totalité des actions Gecimed sur les principaux résultats comptables<br>ainsi que sur les comptes consolidés de Gecina ..... | 33        |
| <b>7.</b> | <b>PERSONNES RESPONSABLES.....</b>   | <b>34</b> |
| 7.1       | Responsable du document d'information.....   | 34        |
| 7.2       | Attestation de la personne responsable de l'information relative à Gecina .....  | 34        |

## PREAMBULE

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF, dans le cadre de l'offre publique alternative d'achat ou d'échange déposée le 2 mars 2009 par Gecina (**"Offre"**), société anonyme au capital de 468 334 890<sup>1</sup> 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, dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment A) sous le code ISIN FR0010040865 (**"Gecina"** ou l'**"Initiateur"**) et visant l'acquisition de la totalité des actions de la société Gecimed, société anonyme au capital de 58 897 020 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 320 649 841 dont les actions sont négociées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C) sous le code ISIN FR0000061566 (**"Gecimed"** ou la **"Société"**).

Il est rappelé que suivant les termes de l'Offre, Gecina offre aux actionnaires de Gecimed la possibilité :

- soit de lui céder les actions de la Société à un prix de 1,48 euro par action Gecimed apportée (la **"Branche Achat"**) ;
- soit d'échanger les actions de la Société selon une parité de 1 action Gecina contre 20 actions Gecimed apportées (la **"Branche Echange"**).

Il est, en outre, précisé que les actionnaires de Gecimed pourront combiner comme ils l'entendent l'apport d'une partie de leurs actions Gecimed à la Branche Achat et l'apport d'une autre partie de leurs actions Gecimed à la Branche Echange.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Gecina figurent dans le présent document ainsi que dans le document de référence 2008 de Gecina déposé auprès de l'AMF le 9 avril 2009 sous le numéro D. 09-0222, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général (le **"Document de Référence 2008"**), sont incorporées par référence dans le présent document, y compris :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant respectivement aux pages 27 à 60, 64 à 83, 183 et 184 du Document de Référence,
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, figurant aux pages 62 à 97 et 233 du document de référence n° D08-0223 déposé auprès de l'AMF le 9 avril 2008,
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, figurant aux pages 182 à 221 du document de référence n° D07-0525 déposé auprès de l'AMF le 30 mai 2007.

Ces documents sont disponibles en version électronique sur les sites de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)). Ils peuvent par ailleurs être obtenus sans frais auprès de la communication financière de Gecina, sur simple demande adressée à Gecina à l'adresse suivante : 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, par téléphone au 0 800 800 976, par fax au +33 1 40 40 52 38 ou par email adressé à ([actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)).

---

<sup>1</sup> Le capital social de Gecina a été modifié à la suite de la décision du conseil d'administration de Gecina du 26 février 2009, pour prendre en compte l'émission d'actions Gecina du fait de l'exercice d'options de souscription d'actions.

## 1. **INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'INITIATEUR**

### 1.1 **Dénomination sociale (article 2 des statuts)**

Gecina.

### 1.2 **Forme juridique et nationalité (article 1 des statuts)**

Gecina est une société anonyme de droit français régie par les articles L. 225-1 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents.

### 1.3 **Siège social (article 4 des statuts)**

Le siège social de Gecina est situé 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris.

### 1.4 **Registre du commerce et des sociétés – Code APE**

Gecina est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 592 014 476. Son code APE est le suivant : 6820A.

### 1.5 **Durée (article 5 des statuts)**

Gecina a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés le 23 février 1959, pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 22 février 2058, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### 1.6 **Objet social (article 3 des statuts)**

Gecina a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

A cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- la vente de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ;
- et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

### 1.7 **Exercice social (article 21 des statuts)**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et prend fin le 31 décembre ; il a une durée de douze mois.

### 1.8 **Répartition des bénéfices – Réserves (article 23 des statuts)**

Le bénéfice de l'exercice arrêté conformément aux dispositions légales est à la disposition de l'Assemblée Générale.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes portées en réserves en application de la loi et augmenté du report à nouveau.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en numéraire, soit en actions de Gecina, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- \* détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts (une "**Distribution**"), directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de Gecina ; et
- \* dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute Distribution, directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividende de cet actionnaire rend Gecina redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le "**Prélèvement**") (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un "**Actionnaire à Prélèvement**"), sera débiteur vis-à-vis de Gecina au moment de la mise en paiement de toute Distribution d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement le coût du Prélèvement dû par Gecina au titre de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où Gecina détiendrait, directement ou indirectement, 10% ou plus d'une ou plusieurs SIIC visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une "**SIIC Fille**"), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur de Gecina, à la date de la mise en paiement de toute Distribution de Gecina, pour un montant (le "**Prélèvement SIIC Fille**") égal, selon le cas :

- \* soit au montant dont Gecina est devenue débitrice à l'égard de la SIIC Fille, depuis la dernière Distribution de Gecina au titre du Prélèvement dont la SIIC Fille s'est retrouvée redevable en raison de la participation de Gecina,
- \* soit en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par Gecina, au Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable, depuis la dernière Distribution de Gecina, à raison d'une Distribution à Gecina multipliée par le pourcentage des droits à dividende de Gecina dans la SIIC Fille,

de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur de Gecina pour la quote-part du Prélèvement et du Prélèvement SIIC Fille dont sa participation directe ou

indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la Distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 9 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividende de Gecina sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que Gecina soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute Distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à Gecina en application des dispositions prévues ci-dessus. En cas de distribution réalisée autrement qu'en numéraire, lesdites sommes devront être payées par l'Actionnaire à Prélèvement avant la mise en paiement de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où :

- \* il se révélerait, postérieurement à une Distribution par Gecina ou une SIIC Fille, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement de la Distribution, et où
- \* Gecina ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre de la Distribution ainsi versée à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au paragraphe précédent, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à Gecina non seulement la somme qu'il devait à Gecina par application des dispositions du présent article mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par Gecina ou une SIIC-fille en conséquence du paiement tardif du Prélèvement.

Le cas échéant, Gecina sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement.

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve. L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale annuelle ou à défaut le Conseil d'Administration.

## 1.9 Conventions réglementées

Une description des conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 figure ci-après :

Le Conseil d'Administration du 23 septembre 2008 a autorisé l'apport par Gecina à sa filiale à 100% Gec7 de l'immeuble à usage de résidence d'étudiants situé 3-5 rue Rigaud 93350 Le Bourget. L'apport a été réalisé le 30 septembre 2008 pour un montant de 14 965 000 euros.

L'attribution à Monsieur Truan par le Conseil d'administration du 26 avril 2007 du bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions égale à deux ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des douze derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète

d'activité a été modifiée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2008 afin de la soumettre à des conditions de performances.

Le versement par Gecina de la somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros (9 850 000 euros), le 14 décembre 2007, correspondant au règlement des divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco, initialement adjudicataire pour le compte de Gecina a été autorisé a posteriori par le Conseil d'administration du 21 février 2008 et confirmé par l'Assemblée générale du 22 avril 2008. En 2008, la société Bami Newco a remboursé à Gecina 3 932 544,00 euros le 4 novembre 2008 et 3 231 541,01 euros le 29 décembre 2008. Le solde a été remboursé à Gecina le 19 février 2009.

#### **1.10 Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées**

Gecina a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1er janvier 2003, et prévoyant la création des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime, ainsi qu'à leurs filiales visées au II de l'article 208 C du Code général des impôts ayant exercé l'option pour le régime SIIC, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité foncière, à condition d'acquitter une "exit tax" calculée au taux de 19% sur les plus-values latentes existant au 1er janvier de l'exercice de l'option (ou lorsque certains actifs deviennent éligibles à l'exonération mentionnée précédemment postérieurement à l'option pour le régime SIIC), dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85% de leurs revenus de location exonérés, de 50% des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 100% des bénéfices versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC ou d'une autre SIIC dont la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5% du capital et des droits de vote pendant deux ans au moins.

La loi de finances rectificative pour 2006, adoptée le 30 décembre 2006 (dispositions SIIC 4), a instauré un prélèvement de 20% sur les distributions versées à certains actionnaires non personnes physiques détenant, directement ou indirectement, au moins 10% du capital d'une SIIC et exonérés d'imposition sur les dividendes reçus ou redevables d'un impôt inférieur à un tiers de l'impôt qui serait dû dans les conditions de droit commun en France. Ce dispositif s'applique aux distributions mises en paiement à partir du 1er juillet 2007.

#### **1.11 Consultation des documents relatifs à l'Initiateur**

Les documents et renseignements relatifs à Gecina peuvent être consultés au siège social situé 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris (téléphone : +33 1 40 40 50 50).

Des informations additionnelles relatives à Gecina sont disponibles sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

## **2. INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT LE CAPITAL DE L'INITIATEUR**

### **2.1 Capital social (article 6 des statuts)**

A la date du présent document, le capital de Gecina s'élève à 468.334.890 euros et est divisé en 62 444 652 actions de 7,50 euros de valeur nominale, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

## 2.2 Répartition du capital et des droits de vote

A la date du présent document, la répartition du capital, telle qu'elle est connue de Gecina, est la suivante :

| Actionnaires                   | Nombre de titres | % Capital | % Droits de vote |
|--------------------------------|------------------|-----------|------------------|
| Metrovacesa                    | 16 809 610       | 26,9 %    | 28,1%            |
| M. Rivero Valcarce             | 10 084 735       | 16,2 %    | 16,9%            |
| M. Soler                       | 9 568 641        | 15,3 %    | 16,0%            |
| Groupe Crédit Agricole-Predica | 5 145 738        | 8,2 %     | 8,6%             |
| Autres actionnaires            | 18 213 497       | 29,2%     | 30,4%            |
| Actions auto-détenues          | 2 622 431        | 4,2 %     | 0%               |
| Total                          | 62 444 652       | 100%      | 100%             |

A la connaissance de la Société, 6 200 000 actions Gecina détenues par Metrovacesa sont nanties en conséquence d'une procédure judiciaire déposée par un tiers contre Metrovacesa. A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres nantissements grevant les actions des principaux actionnaires.

Gecina n'a aucune information concernant un éventuel accord d'actionnaires constitutif d'une action de concert entre MM. Rivero, Soler et/ou d'autres actionnaires. Comme précisé dans le document de référence (paragraphe 7.3.4) une procédure judiciaire est encore en cours sur la question de l'existence d'une action de concert entre MM Rivero et Soler.

### 2.2.1 Communiqué du 19 décembre 2008 – Suspension de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation (Extraits)

Gecina a pris note de l'accord passé entre la famille Sanahuja, actionnaire majoritaire de Metrovacesa, et certaines de ses banques créancières, accord qui a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité de marché espagnole (CNMV) le 4 décembre 2008. Soumise à un certain nombre de conditions, la réalisation de cet accord pourrait conduire à un changement significatif de la structure actionnariale de Metrovacesa, qui détient 26,9% du capital de Gecina.

En attendant la réalisation de l'accord conclu entre la famille Sanahuja et lesdites banques, et l'analyse de ses conséquences, Gecina suspend la mise en œuvre de l'Accord de Séparation.

### 2.2.2 Communiqué du 6 janvier 2009 – Cession d'actions auto-détenues (Extraits)

Est reproduit ci-dessous un extrait du communiqué du 6 janvier 2009 :

*"GECINA a cédé au fonds privé américain SAGE 500 000 de ses propres actions (actions auto-détenues). Cette transaction a été réalisée hors marché et sur plusieurs jours de bourse à compter du 6 janvier 2009. Le prix retenu pour ces cessions correspondait à 96,5% du prix*

*moyen pondéré par les volumes de la séance de Bourse concernée. L'entrée à son capital de ce fonds d'investissement renforce ainsi la qualité et la diversité de l'actionnariat de Gecina".*

Sage Capital Group LLC est un fonds d'investissement américain réputé, présent dans de nombreuses sociétés cotées.

Ce fonds a pris la décision d'investir dans Gecina de manière indépendante et a communiqué cette décision à Gecina. Il n'existe aucun accord entre Sage et Gecina autre que le contrat de vente. Il n'existe aucun lien capitalistique entre Gecina et Sage autre que la participation mentionnée ci-dessus.

#### **2.2.3 Communiqué du 9 février 2009 – Cession d'actions auto-détenues (Extraits)**

Gecina et le fonds privé américain SAGE ont conclu, le 5 février 2009, un nouvel accord en vue de la cession de 500 000 actions supplémentaires auto-détenues par Gecina. Ce nouvel accord s'inscrit dans le prolongement de l'accord conclu au mois de décembre 2008 avec SAGE qui a permis au fonds américain d'acquérir 500 000 actions Gecina (soit environ 0,80% du capital et 0,84% des droits de vote de la Société). Les termes de ce nouvel accord sont identiques à ceux de l'accord de décembre 2008.

#### **2.2.4 Abandon de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation**

Est reproduit ci-dessous un extrait du communiqué du 7 avril 2009 :

*"Le Conseil d'Administration de Gecina réuni le 7 avril 2009 a examiné la faisabilité de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation conclu entre les anciens actionnaires de Metrovacesa, Messieurs Rivero, Soler et la famille Sanahuja, par rapport à l'évolution de l'environnement économique. Il a constaté, après avoir été informé par son comité ad-hoc d'administrateurs indépendants de l'analyse menée par le conseil Calyon et l'expert indépendant UBS, que la mise en œuvre des dispositions concernant Gecina dans cet Accord serait contraire à l'intérêt social et conduirait à une situation inacceptable pour la Société. Notant que Gecina n'est pas partie à l'Accord de Séparation et qu'elle n'a donc aucune obligation de mettre en œuvre les opérations qui y sont prévues, le Conseil d'Administration a décidé l'abandon définitif de la mise en œuvre par Gecina dudit Accord. La décision adoptée aujourd'hui permettra à Gecina de se consacrer pleinement à son développement en confortant sa position privilégiée pour réaliser des projets à forte création de valeur et de rentabilité pour ses actionnaires."*

A la date du présent document, les frais engagés par Gecina pour la mise en œuvre de la séparation sont de l'ordre de 9 millions d'euros. Le Conseil d'administration a estimé que la mise en œuvre de tels frais se justifiait en raison de la situation de blocage affectant Gecina qui était la conséquence directe du conflit entre actionnaires de Metrovacesa.

Il est en outre précisé qu'aucun projet de fusion entre Gecina et Metrovacesa n'est à l'étude.

### **2.3 Titres donnant accès au capital**

Au 31 décembre 2008, le nombre d'actions potentielles à créer par levée d'options de souscription d'actions s'élève à 12 059. A cette même date, le nombre d'actions gratuites non encore affecté s'élève à 200 884.

A l'exception des titres mentionnés ci-dessus, il n'existe, à la date du présent document, aucun autre titre donnant accès au capital de Gecina.

## 2.4 **Identification des actionnaires**

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## 2.5 **Cession et transmission des actions**

Les actions de Gecina sont librement négociables et leur cession s'opère dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

## 2.6 **Droits et obligations attachés aux actions**

### 2.6.1 **Droits et obligations attachés à chaque action (article 10 des statuts)**

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur minimale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de Gecina et aux décisions de l'Assemblée Générale.

### 2.6.2 **Droits de vote double**

Néant.

### 2.6.3 **Limitation des droits de vote**

Néant.

## 2.7 **Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions**

Les statuts de Gecina ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital et des droits de vote attachés aux actions. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires.

## 2.8 **Franchissements de seuils — Information (article 9 des statuts)**

Pour plus d'informations sur les obligations statutaires en matière de déclaration de franchissements de seuils, voir le Document de Référence 2008 pages 163 et 164.

## 2.9 **Pactes d'actionnaires**

A la connaissance de Gecina, il n'existe, à la date du présent document, aucun pacte entre les actionnaires de Gecina portant sur les actions Gecina.

## 2.10 **Dividendes distribués**

Une information détaillée concernant les distributions de dividendes intervenues au cours des exercices clos les 31 décembre 2005 à 2007, figure dans le Document de Référence 2008 pages 88 à 90.

Le Conseil d'Administration réuni le 18 décembre 2008 a décidé le versement d'un acompte de 2,50 euros par action sur le dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Cet acompte a été versé le 30 janvier 2009.

## 2.11 Evolution du capital au cours des trois derniers exercices

| Année       | Opérations  | Nombre d'actions | Capital (en euros) | Prime d'émission ou de fusion (en euros) |
|-------------|---|------------------|--------------------|--|
| <b>2006</b> | Situation au 1er janvier 2006                             | 62 210 448       | 466 578 360        |  |
|             | Souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise | 21 775           | 163 313            | 1 718 701                                |
|             | Levées d'options de souscription d'actions                | 37 447           | 280 853            | 1 190 451                                |
|             | Situation au 31 décembre 2006                             | 62 269 670       | 467 022 525        |  |
| <b>2007</b> | Situation au 1er janvier 2007                             | 62 269 670       | 467 022 525        |  |
|             | Souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise | 7 651            | 57 383             | 811 618                                  |
|             | Levées d'options de souscription d'actions                | 20 819           | 156 143            | 662 588                                  |
|             | Fusion absorption de la Société des Immeubles de France   | 126 405          | 948 038            | 4 560 294                                |
|             | Situation au 31 décembre 2007                             | 62 424 545       | 468 184 087,50     |  |
| <b>2008</b> | Situation au 1er janvier 2008                             | 62 424 545       | 468 184 087,50     |  |
|             | Ajustement des plans d'options                            | 1 019            | 7 642,50           |  |
|             | Souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise | 19 088           | 143 160,00         | 1 239 193                                |
|             | Situation au 31 décembre 2008                             | 62 444 652       | 468 334 890,00     |  |

## 3. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE L'INITIATEUR

### 3.1 Conseil d'Administration

A la date du présent document, le Conseil d'Administration est composé des 18 membres suivants :

- Joaquín Rivero Valcarce (président-directeur général) ;
- Antonio Truan (directeur-général délégué) ;
- Patrick Arrostegeuy ;
- Philippe Geslin ;
- Serafin Gonzales Morcillo ;
- Predica, représentée par Bernard Michel ;
- Santiago Fernandez Valbuena ;
- Santiago de Ybarra y Churruca ;
- Aldo Cardoso ;
- Pierre-Marie Meynadier ;
- Emilio Zurutuza Reigosa ;
- José Luis Alonso Iglesias ;
- Jean-Jacques Duchamp ;
- Victoria Soler Lujan ;
- Antoine Jeancourt-Galignani ;
- Jose Gracia Barba ;
- Vicente Jesus Fons Carrion ;
- Metrovacesa, représentée par Edouardo Paraja.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un administrateur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les statuts de Gecina prévoient que pendant la durée de son mandat chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins. Toutefois, en application du règlement intérieur du Conseil d'Administration, le nombre de titres dont un administrateur doit être propriétaire est fixé à 400 actions.

## 3.2 **Assemblées d'actionnaires (article 20 des statuts)**

### 3.2.1 **Convocation**

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires.

Les réunions se tiennent, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

### 3.2.2 **Droit d'accès**

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se composent de tous les actionnaires qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux Assemblées Générales dans les formes fixées par la loi. Ce droit est subordonné à l'inscription nominative de leurs actions à leur compte dans les registres de Gecina.

### 3.2.3 **Bureau – Feuille de présence**

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un Vice-Président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

### 3.2.4 **Droit de vote**

Chaque membre de l'Assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les Assemblées Générales délibèrent aux conditions de quorum et majorité prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sont réputés présents ou représentés pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les modalités

d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État (Décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006).

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

### 3.3 Commissaires aux Comptes

| Nom  | Date de nomination | Echéance du mandat  |
|--|--------------------|---|
| <b>Commissaires aux Comptes titulaires :</b>   |                    |   |
| MAZARS & GUERARD<br>61, rue Henri-Regnault<br>92400 Courbevoie                           | 2 juin 2004        | Réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2009. |
| PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT<br>63, rue de Villiers<br>92200 Neuilly-sur-Seine 208 Cedex | 2 juin 2004        | Réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2009. |
| <b>Commissaires aux Comptes suppléants :</b>   |                    |   |
| Monsieur Patrick de Cambourg<br>61, rue Henri-Regnault<br>92400 Courbevoie               | 2 juin 2004        | Réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2009. |
| Monsieur Pierre Coll<br>63, rue de Villiers<br>92208 Neuilly-sur-Seine 208 Cedex         | 2 juin 2004        | Réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2009. |

## 4. INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE

### 4.1 Description des activités de Gecina

Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Gecina est l'un des leaders européens de l'immobilier avec un patrimoine de 12,4 milliards d'euros au 31 décembre 2008, essentiellement composé d'immeubles de bureaux et résidentiels situés en majorité à Paris et en région parisienne. Au cours des dernières années, Gecina a également développé un portefeuille d'actifs sur de nouveaux segments : logistique, hôtellerie et santé.

Pour plus d'informations sur les activités de Gecina, voir le Document de Référence 2008.

#### 4.1.1 Informations complémentaires

##### Maîtrise du risque locatif

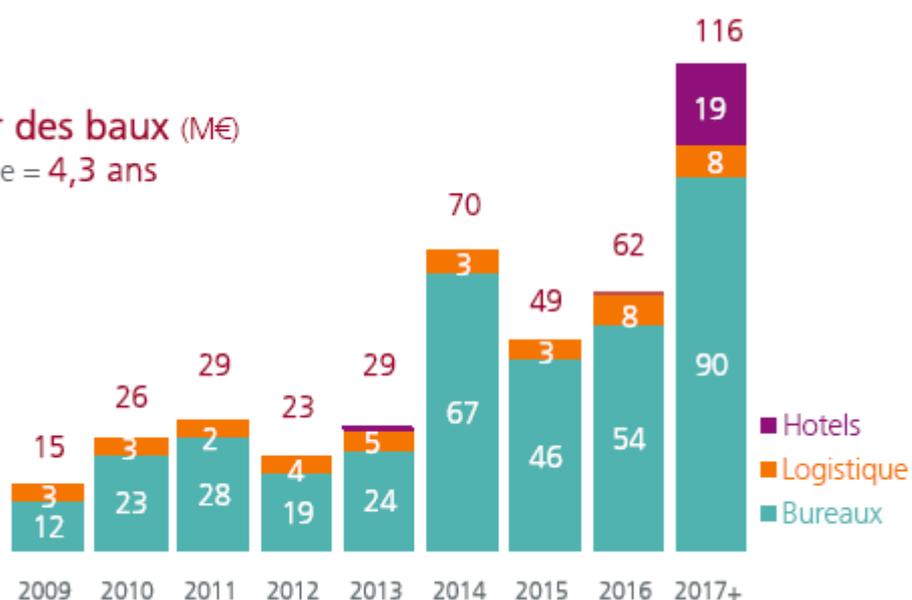
### Un portefeuille de clients diversifié

au 31 décembre 2008

|        | LOCATAIRE                   | SEGMENT    | % Loyers 2008 |            |
|--------|-----------------------------|------------|---------------|------------|
|        |                             |            | Bureaux       | Groupe     |
| TOP 10 | 1 Club Med                  | Hôtellerie | -             | 3%         |
|        | 2 GMF Assurances            | Bureaux    | 4%            | 2%         |
|        | 3 Alstom Holdings           |            | 4%            | 2%         |
|        | 4 Louis Vuitton Malletier   |            | 4%            | 2%         |
|        | 5 Vinci                     |            | 3%            | 2%         |
|        | 6 Thales                    |            | 3%            | 2%         |
|        | 7 Oracle France             |            | 3%            | 2%         |
|        | 8 Natixis                   |            | 2%            | 1%         |
|        | 9 Locaposte                 |            | 2%            | 1%         |
|        | 10 Groupe Express Expansion |            | 2%            | 1%         |
|        | 11 BNP Paribas              | Bureaux    | 2%            | 1%         |
|        | 12 Ipsos France             |            | 2%            | 1%         |
|        | 13 Eads France              |            | 2%            | 1%         |
|        | 14 Wincanton                | Logistique | -             | 1%         |
|        | 15 Cogedim Gestion          | Bureaux    | 2%            | 1%         |
|        | 16 Shell                    |            | 2%            | 1%         |
|        | 17 AON                      |            | 1%            | 1%         |
|        | 18 Gie Mindshare            |            | 1%            | 1%         |
|        | 19 Arkema                   |            | 1%            | 1%         |
|        | 20 Mory                     | Logistique | -             | 1%         |
|        | <b>Top 10</b>               |            | <b>26%</b>    | <b>18%</b> |
|        | <b>Top 20</b>               |            | <b>40%</b>    | <b>28%</b> |

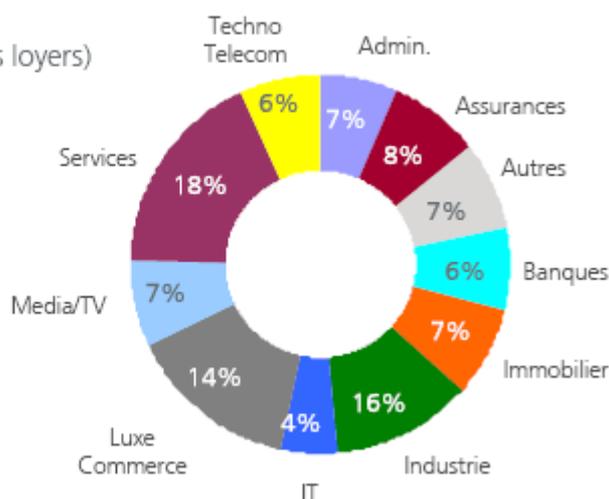
### Echéancier des baux (M€)

Durée moyenne = 4,3 ans



## Répartition des locataires par secteur d'activité

au 31 décembre 2008 (% des loyers)



### Taux de rendements bruts

|                   | Bureaux      |                     | Résidentiel  |                     | Logistique   |                     | Santé        |                     | Hôtellerie   |                     |
|-------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                   | Taux Cap.    | Prix/m <sup>2</sup> |
| Paris             | 6,26%        | 8 539 €             | 4,15%        | 5 497 €             | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   |
| Région parisienne | 7,30%        | 4 201 €             | 4,46%        | 3 922 €             | 8,07%        | 641 €               | 6,90%        | 1 949 €             | 5,41%        | 2 930 €             |
| Lyon & autres     | 7,39%        | 1 684 €             | 4,84%        | 2 341 €             | 8,29%        | 581 €               | 7,03%        | 1 628 €             | 7,06%        | 3 093 €             |
| <b>Total</b>      | <b>6,69%</b> | <b>5 825 €</b>      | <b>4,29%</b> | <b>4 509 €</b>      | <b>8,07%</b> | <b>606 €</b>        | <b>7,01%</b> | <b>1 673 €</b>      | <b>7,00%</b> | <b>3 086 €</b>      |

### Echéancier de la dette

Comme en témoigne l'échéancier de la dette (après affectation des lignes de crédit non tirées) détaillé ci-dessous, 27 % de l'endettement de Gecina a, au 31 décembre 2008, une maturité supérieure à 5 ans.

| En millions d'euros             | < de 1 an | De 1 à 2 ans | De 2 à 3 ans | De 3 à 4 ans | De 4 à 5 ans | Plus de 5 ans | Total |
|---------------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------|
| Endettement au 31 décembre 2008 | 146       | 581          | 892          | 995          | 945          | 1 269         | 4 826 |
| Lignes non tirées               | -         | -            | 200          | -            | 50           | 151           | 401   |
| Total                           | 146       | 581          | 1 092        | 995          | 995          | 1 418         | 5 227 |
| %                               | 3%        | 11%          | 21%          | 19%          | 19%          | 27%           | 100%  |

Les échéances de 146 millions d'euros à moins d'un an, recouvrent 56 millions d'euros d'intérêts courus non échus, notamment des lignes obligataires dont les coupons sont versés en janvier (24 millions d'euros) et février (26 millions d'euros). Le solde représente des échéances de leasing et une ligne de 50 millions d'euros.

La répartition du remboursement de ces 146 millions d'euros est la suivante :

|                     | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2009 | 2 <sup>ème</sup> trimestre<br>2009 | 3 <sup>ème</sup> trimestre<br>2009 | 4 <sup>ème</sup> trimestre<br>2009 |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| En millions d'euros | 69                                | 8                                  | 60                                 | 9                                  |

La durée moyenne de la dette est au 31 décembre 2008, de 4,5 années, identique à celle du 31 décembre 2007.

#### ***Mise à jour de la notation Standard & Poor's***

Le 21 février 2005, Gecina s'était vue de nouveau attribuer la notation A- à long terme et A2 à court terme. Le 22 juin 2005 à l'issue de l'offre publique d'achat réalisée par Metrovacesa, et en dépit de la solidité de la situation financière de Gecina, l'agence Standard & Poor's a révisé à la baisse, avec perspective stable, la notation à long terme de Gecina en la passant de A- à BBB- et la notation à court terme de A-2 à A-3. Le 8 juin 2006 l'agence a mis ces notations, long terme et court terme, sous surveillance négative en raison de la double OPA réalisée en Espagne sur Metrovacesa. Le 5 décembre 2006 ces notations furent confirmées mais l'Agence précisait dans son communiqué que pris isolément en tant que tel, le risque de Gecina était celui d'un « high BBB ». Par la suite elle réitérera sa notation les 21 février, 9 juillet, 7 août, 8 novembre et 21 décembre 2007 et ce, suite à la mise en place des premières phases de l'Accord de Séparation. Le 20 mars 2008 la notation a été ramenée à BB+ sous perspective négative. Le 3 mars 2009, la perspective négative a été remplacée par une surveillance négative.

#### ***Sensibilité à la valorisation du patrimoine***

Une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du portefeuille de Gecina, ainsi que sur les résultats d'exploitation qu'il génère. À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une baisse de 50 points de base (0,5 %) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre de 10 % de l'ensemble du patrimoine immobilier de Gecina (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 1,2 milliard d'euros sur la base de la valorisation des actifs au 31 décembre 2008 et aurait un impact défavorable sur le résultat de Gecina de l'ordre de 1,0 milliard d'euros (certains actifs, comme indiqué dans l'annexe aux comptes consolidés n'étant pas inscrits dans les comptes consolidés à leur juste valeur). Les loyers et l'excédent brut d'exploitation du groupe ne devraient pas être impactés par une telle baisse des valorisations. En revanche, une crise économique durable touchant les secteurs de l'économie dans lesquels interviennent les locataires de Gecina pourrait avoir des conséquences défavorables, difficilement quantifiables, sur les loyers et les marges de Gecina.

#### ***Projets de développement***

Au 31 décembre 2008, la réserve de projets dont les livraisons s'échelonnent de 2009 à 2012 représente une superficie de 881 000 m<sup>2</sup>. L'investissement total s'élèvera à 1 888 millions d'euros dont 62 % concernent les bureaux et centres commerciaux, 18 % la logistique, 13 % le résidentiel, le reste portant sur la santé. Les loyers futurs estimés de ces actifs devraient représenter environ 19 % des loyers annualisés à fin décembre 2008. Au 31 décembre 2008 cet investissement total a déjà été réalisé à hauteur de 30 % et 522 millions d'euros sont engagés pour les exercices à venir. Le solde de cet investissement total pourra donc être engagé en

fonction de l'évolution du marché et de l'activité économique. Les investissements réalisés en 2009 seront financés par la trésorerie disponible (440 millions d'euros au 31 décembre 2008), par les cessions prévues (600 à 700 millions d'euros) et/ou par les financements nouveaux qui seront mis en place.

#### 4.1.2 **Employés**

A la date du présent document, Gecina emploie 669 salariés.

#### 4.2 **Faits exceptionnels et litiges**

A la date du présent document et à la connaissance de Gecina, il n'existe pas de faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, les résultats et la situation financière de Gecina autres que ceux mentionnés dans le Document de Référence 2008.

#### 4.3 **Informations relatives aux événements nouveaux intervenus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009**

Gecina publie ses communiqués de presse en ligne sur son site Internet. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, Gecina a notamment publié les communiqués suivants :

##### 4.3.1 **Communiqué du 6 janvier 2009 établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de Gecina**

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Gecina à Rothschild & Cie Banque, à la date du 31 décembre 2008 les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 117 600 titres
- 2 587 533 euros

Il est rappelé qu'au 30 juin 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 54 000 titres
- 5 857 353 euros

##### 4.3.2 **Communiqué du 9 février 2009 – Cession d'actions auto-détenues**

Gecina et le fonds privé américain SAGE ont conclu, le 5 février 2009, un nouvel accord en vue de la cession de 500 000 actions supplémentaires auto-détenues par Gecina.

Ce nouvel accord s'inscrit dans le prolongement de l'accord conclu au mois de décembre 2008 avec SAGE qui a permis au fonds américain d'acquérir 500 000 actions Gecina (soit environ 0,80% du capital et 0,84% des droits de vote de la Société).

Les termes de ce nouvel accord sont identiques à ceux de l'accord de décembre 2008.

La réalisation de cette transaction pourra s'échelonner sur plusieurs jours de Bourse à compter du 10 février 2009 et interviendra hors marché. Le nombre d'actions cédées chaque jour par Gecina sera calculé sur la base du volume moyen de négociation durant les cinq jours de Bourse précédents et représentera, au minimum, 10% de ce volume moyen de négociation.

Le prix retenu pour ces cessions correspondra à 96,5% du prix moyen pondéré par les volumes de la séance de Bourse concernée.

La réalisation de cette transaction se poursuivra jusqu'à la cession par Gecina à la société SAGE de l'intégralité de ces 500 000 actions auto-détenues, dans les conditions précisées ci-dessus.

Gecina se félicite de la montée à son capital de ce fonds d'investissement et de la consolidation de sa participation dans le capital de la Société qui renforce ainsi la qualité et la diversité de son actionnariat.

#### 4.3.3 **Communiqué relatif au Programme Euro Medium Term Note de 1 500 000 000 euros en date du 21 janvier 2009**

Conformément aux Termes et Conditions des Obligations, GECINA informe les Obligataires avoir procédé au rachat en vue de leur annulation de :

- 59 712 000 euros sur la tranche de 600 000 000 euros à 4,875% à échoir en 2010. Le nominal résiduel s'élève à 540 288 000 euros ;
- 5 364 000 euros sur la tranche de 500 000 000 euros à 4,875% à échoir en 2012. Le nominal résiduel s'élève à 494 636 000 euros.

#### 4.3.4 **Communiqué du 27 février 2009 – Résultats annuels 2008**

##### 1. Chiffres clés

| En M€   | au 31 déc. 2008 | au 31 déc. 2007 | Var. (%)       |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| Loyers bruts  | 637,0           | 591,8           | +7,64%         |
| Excédent Brut d'Exploitation avant cessions                 | 489,7           | 463,6           | +5,63%         |
| Résultat récurrent <sup>(1)</sup>                           | 298,0           | 284,8           | +4,63%         |
| Cash Flow (CF) avant cessions & après impôts <sup>(2)</sup> | 304,3           | 281,0           | +8,30%         |
| <i>CF par action (en €)</i>                                 | <i>5,10</i>     | <i>4,67</i>     | <i>+9,14%</i>  |
| Valeur patrimoine <sup>(3)</sup>                            | 12 437,8        | 13 249,2        | -6,12%         |
| Actif Net Réévalué (ANR) dilué <sup>(4)</sup>               | 7 764,5         | 8 753,7         | -11,30%        |
| <i>ANR dilué par action (en €)</i>                          | <i>128,29</i>   | <i>142,55</i>   | <i>-10,01%</i> |
| Dividende par action <sup>(5)</sup>                         | 5,70            | 5,01            | +13,8%         |

(1) *Résultat récurrent = EBE avant cessions diminué des frais financiers nets*

(2) *voir détail en section 4.1*

(3) *valeur en bloc, sauf pour le résidentiel lots*

(4) *voir détail en annexe*

(5) *sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale*

## 2. Activité

### Revenus locatifs

| En M€                              | au 31 déc. 2008 | au 31 déc. 2007 | Variation (%)     |                    |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------|
|                                    |                 |                 | périmètre courant | périmètre homogène |
| <b>Total Groupe <sup>(1)</sup></b> | <b>637,0</b>    | <b>591,8</b>    | <b>+7,6%</b>      | <b>+5,8%</b>       |
| Bureaux                            | 370,2           | 338,1           | +9,5%             | +6,7%              |
| Résidentiel                        | 206,2           | 205,6           | +0,3%             | +3,7%              |
| Autres                             | 60,6            | 48,1            | +25,8%            | +9,2%              |
| Logistique                         | 42,3            | 31,3            | +35,0%            | +9,5%              |
| Hôtellerie                         | 18,3            | 16,8            | +8,8%             | +8,8%              |

(1) Hors Gecimed et autres sociétés mises en équivalence

**Les revenus de l'exercice 2008** s'établissent à **637 millions d'euros**, soit + 7,6% par rapport à 2007. Cette croissance provient pour l'essentiel des lignes d'activité Bureaux et Logistique qui bénéficient de l'entrée dans le périmètre de nouveaux actifs. En particulier, les loyers du pôle Bureaux, qui progressent de plus de 32 millions d'euros (+9,5%) représentent 70% de la croissance totale des revenus locatifs du Groupe.

A l'impact positif des nouveaux actifs pour 37 millions d'euros s'ajoute l'augmentation des loyers à périmètre homogène pour 31 millions d'euros, qui compensent largement l'effet négatif des cessions et restructurations en cours (22 millions d'euros).

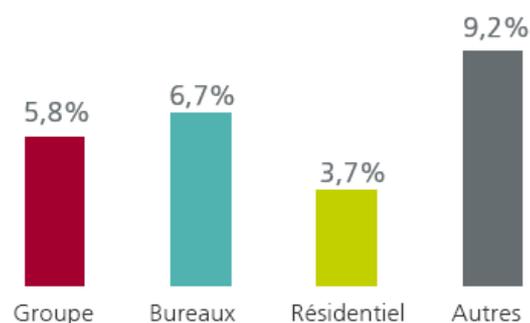
**A périmètre homogène** (structure égale et hors surfaces en vente), la progression des loyers atteint 5,8% par rapport à 2007. Elle provient de l'indexation à hauteur de 68% et, dans une moindre mesure, de la réduction du taux de vacance (16%) et de l'effet des relocations (9%).

La progression à périmètre homogène est particulièrement importante dans le pôle Bureaux à +6,7% par rapport à 2007.

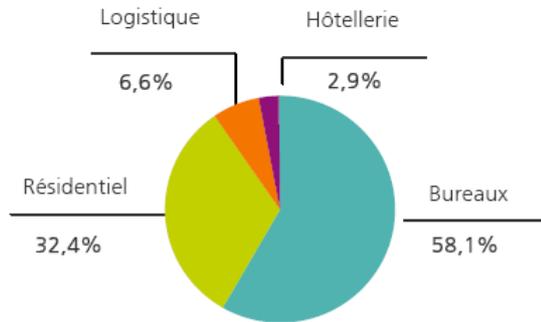
La progression du pôle Résidentiel est supérieure à l'IRL<sup>(1)</sup> grâce notamment à l'écart positif des loyers entre locataires sortants et entrants.

<sup>(1)</sup> Indice de Référence des Loyers

### Evolution des loyers à périmètre homogène



Répartition des loyers par segment  
au 31 décembre 2008



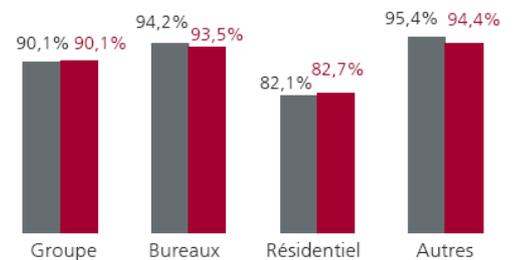
La contribution de chacun des segments aux loyers du Groupe (hors Santé, mis en équivalence) est proche de celle enregistrée en 2007.

Toutefois les pôles de diversification Logistique et Hôtellerie affichent une légère croissance, tandis que la contribution du pôle Résidentiel diminue légèrement sous l'effet des cessions réalisées en 2008.

La marge locative globale du Groupe s'établit à 90,1%, stable par rapport à 2007.

En légère décroissance pour les pôles Bureaux (93,5%) et les activités de diversification à (94,4%), elle progresse dans le pôle Résidentiel de 82,1% à 82,7%. Hors actifs mis en vente, la marge de ce dernier est encore supérieure à 84%.

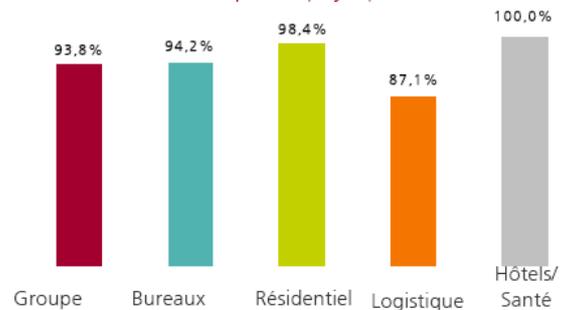
Marge locative 2008 par segment



Le taux d'occupation physique s'établit à 93,8% en 2008 contre 96% en 2007.

Cette évolution est marquée par la baisse du taux d'occupation dans le pôle Logistique, dont 13% de la surface totale est vacante à fin 2008, soit environ 120 000 m<sup>2</sup>. Ces actifs font l'objet de négociations avancées et leur commercialisation devrait avoir un effet positif sur le taux d'occupation au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009. Le taux d'occupation du pôle Bureaux s'élève à 94,2%, mais atteint 96,9% en intégrant les surfaces vacantes déjà commercialisées à date d'effet 2009. Le taux d'occupation du pôle Résidentiel est en légère hausse à 98,6%.

Taux d'occupation physique 2008



Evolution par segment

Bureaux

Les loyers s'élèvent à 370,2 millions d'euros, en progression de 9,5% par rapport à l'exercice 2007. La progression des loyers à périmètre homogène (+6,7%) repose en grande partie sur l'indexation (75%) et dans une moindre mesure sur la baisse du taux de vacance (21 %).

Au total, 91 315 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de la signature d'un bail à date d'effet 2008, dont 23 621 m<sup>2</sup> de surfaces relouées. Certains de ces actifs ont fait l'objet de profondes restructurations comme le 66, avenue Marceau, Paris 8<sup>ème</sup> (4 856 m<sup>2</sup> loués en totalité) ou le 120/122 rue de Réaumur, Paris 2<sup>ème</sup> partiellement loué à fin 2008.

Les surfaces nouvellement louées, soit 56 657 m<sup>2</sup>, concernent les immeubles Défense Ouest, Khapa, Pyramidion et Crystalys.

Certains actifs livrés en 2008 sont déjà loués mais avec date d'effet 2009, comme Le Building (7 400 m<sup>2</sup>) au 37, rue du Louvre-Paris 1<sup>er</sup>, entièrement loué à la Banque de France avec prise à bail le 1<sup>er</sup> mars, et L'Angle (11 427 m<sup>2</sup>) à Boulogne Billancourt, loué en totalité au journal L'Equipe à partir du 1<sup>er</sup> janvier.

Dans l'ensemble, les nouveaux loyers présentent un écart positif de 8,6% par rapport aux loyers précédents, hors l'impact de la relocation d'immeubles dont la restructuration a permis une importante revalorisation du loyer.

#### Résidentiel

**Les revenus locatifs s'établissent à 206,2 millions d'euros**, stables par rapport au 31 décembre 2007 mais en progression de 3,7% à périmètre comparable sous l'effet de l'indexation et du niveau des loyers des relocations. Ces dernières, qui ont porté sur 121 738 m<sup>2</sup> (1 963 appartements), ont été effectuées à des loyers supérieurs de 8,1% aux loyers précédemment appliqués aux locataires sortants.

Dans le contexte de marché actuel, le pôle Résidentiel constitue un ensemble d'actifs "défensifs" : stabilité des loyers, taux d'occupation très élevé supérieur à 98%, taux de rotation limité à 14,1%. En outre, Gecina a constamment amélioré, au cours des dernières années, les délais de relocation qui s'établissent à 32 jours en 2008 contre 48 jours en 2005.

Sur le segment des résidences étudiants, le développement du Groupe s'est poursuivi et affirmé avec le lancement de la marque Campuséa en octobre 2008. Dévoilée à l'occasion de l'inauguration d'une résidence de 238 logements au Bourget (région parisienne), elle confirme l'engagement de Gecina sur ce secteur porteur. Au total, le Groupe dispose de 5 résidences étudiants en exploitation représentant 711 logements. Une nouvelle résidence de 191 logements située à Lille devrait ouvrir ses portes à la rentrée 2009.

#### Autres segments

**Les loyers des autres segments** (hors Santé, mis en équivalence) **s'élèvent à 60,6 millions d'euros** à fin 2008 et se répartissent entre la logistique pour 42,3 millions d'euros et l'hôtellerie pour 18,3 millions d'euros. Ils progressent de 25,8% par rapport au 31 décembre 2007, essentiellement sous l'effet de la croissance des revenus locatifs du segment Logistique (+35%), en raison des acquisitions effectuées ces deux dernières années. Par ailleurs, plus de 50 000 m<sup>2</sup> ont été loués en 2008 avec date d'effet dans l'année. A périmètre homogène, la croissance des loyers du secteur logistique est de +9,5%.

L'activité Hôtellerie bénéficie quant à elle de l'indexation annuelle favorable. En 2009, les revenus locatifs de ce segment bénéficieront de l'effet en année pleine des loyers complémentaires négociés en contrepartie des travaux effectués sur les hôtels d'Opio et de La Plagne 2100.

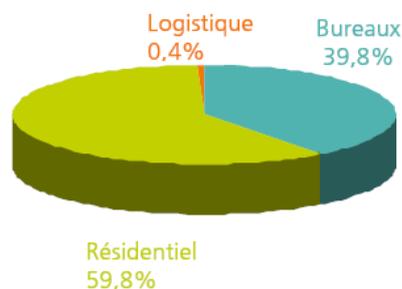
### 3. Cessions - Investissements - Projets de développement

#### ▪ Cessions

Les cessions réalisées en 2008 dont l'essentiel a été réalisé au cours du dernier trimestre, portent sur près de **225 000 m<sup>2</sup>** et s'élèvent à **649 millions d'euros**.

Globalement le prix de cession est proche des valeurs d'expertise constatées à fin 2007 et le résultat de cession ressort à 7,8 millions d'euros.

Répartition des cessions 2008 par segment (en M€)



#### **Résidentiel : 388 millions d'euros**

Les cessions, en bloc et par lot, ont porté sur 1 804 logements pour une surface de 138 000 m<sup>2</sup>. Les cessions en bloc portent sur 76% des surfaces cédées principalement à des organismes sociaux et para-sociaux et représentent 57% du montant total ; les cessions par lot, qui portent sur 24% des surfaces cédées, en constituent 43%. Ceci illustre l'écart positif entre les prix de cession au détail et en bloc.

#### **Bureaux : 258 millions d'euros**

Les cessions ont porté sur 6 immeubles représentant une surface totale de 78 000 m<sup>2</sup>, à un prix très légèrement inférieur à la valeur d'expertise (-0,9% par rapport à fin 2007). Il s'agit d'actifs matures ou de petite taille mais aussi de surfaces importantes mais situées en deuxième périphérie, tel que l'immeuble de Poissy (48 400 m<sup>2</sup>) dans les Yvelines.

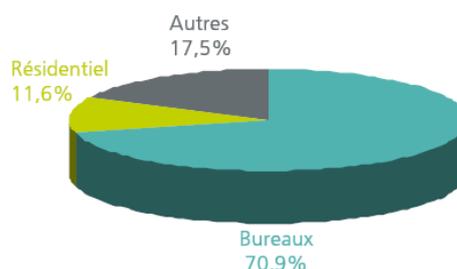
#### ▪ Investissements

Les investissements réalisés au cours de l'exercice se sont élevés à 610 millions d'euros, avec notamment les 2 immeubles de bureaux l'Angle et le Khapa à Boulogne-Billancourt, acquis auprès du promoteur Hines pour un montant total de 258 millions d'euros, et l'immeuble BMW à Madrid, pour un montant de 59 millions d'euros.

Dans le pôle Logistique, les deux principaux investissements ont consisté en des opérations de sale & lease-back pour un montant total de 84 millions d'euros.

En outre Gecina a investi, par le biais de sa filiale à 50%, près de 32 millions d'euros dans le cadre de la restructuration du centre commercial de Beaugrenelle (Paris 15<sup>ème</sup>).

Répartition des investissements 2008 par segments



- Projets de développement

Au 31 décembre 2008, la réserve de projets dont les livraisons s'échelonnent de 2009 à 2012 représente une superficie de 881 000 m<sup>2</sup>. L'investissement total s'élèvera à 1 888 millions d'euros dont 62% concernent les bureaux et centres commerciaux, 18% la logistique, 13% le résidentiel, le reste portant sur la santé. Les loyers futurs estimés de ces actifs devraient représenter environ 19% des loyers annualisés à fin décembre 2008.

### Bureaux

Au 31 décembre 2008, les programmes de développement les plus significatifs sont les immeubles Anthos (9 470 m<sup>2</sup>), et Horizons (36 670 m<sup>2</sup>) à Boulogne (92), en partenariat avec Hines.

Les principaux actifs en restructuration consistent en un immeuble de 10 800 m<sup>2</sup> à Neuilly sur Seine (92), Le Building (7 223 m<sup>2</sup>) à Paris 2<sup>ème</sup>, loué à partir du 1<sup>er</sup> mars, un immeuble de 8 704 m<sup>2</sup> à Paris 15<sup>ème</sup> et un immeuble de 5 255 m<sup>2</sup>, Paris 8<sup>ème</sup>. L'essentiel des livraisons de ce segment interviendra en 2010 puis 2011.

### Résidentiel

Le portefeuille de projets représente une surface de près de 66 000 m<sup>2</sup> et se décline entre immeubles d'habitation et résidences étudiants. Les livraisons s'échelonnent majoritairement sur 2010 et 2011.

### Logistique

Les projets portent sur une surface de 622 000 m<sup>2</sup> et concernent principalement 4 sites d'entrepôts de nouvelle génération situés à Lauwin (Pas de Calais), Sablé (Sarthe), Saint Martin de Crau (Bouches du Rhône, près de Marseille) et Moussy (Seine et Marne). Ces programmes sont divisés en plusieurs tranches qui seront lancées au fur et à mesure de la location des actifs.

## 4. Résultats

### 4.1.1 Cash flow net

- L'Excédent Brut d'Exploitation** avant cessions enregistre une progression de 5,6% à 489,7 millions d'euros, légèrement inférieure à celle des revenus nets en raison de l'accroissement des frais de gestion et de personnel lié à des facteurs non récurrents.
- Les frais financiers** progressent de 7,2% sous l'effet de l'augmentation de l'encours moyen de la dette du Groupe. En fin d'exercice, la dette nette de Gecina s'établit à 4 786 millions d'euros contre 4 610 millions en 2007. Le coût moyen de la dette est en revanche en diminution.
- Le cash flow net** (avant cessions et après impôts) ressort à 304,6 millions d'euros soit une progression de 8,4%. Le cash flow net par action s'établit à 5,1 euros, en progression de 9,1 % par rapport à 2007.

| En millions d'euros                    | 31 déc. 2008 | 31 déc. 2007 | Var (%) |
|--|--------------|--------------|---------|
| Revenus locatifs bruts                 | 637,0        | 591,8        | +7,6%   |
| Revenus locatifs nets                  | 573,8        | 532,1        | +7,8%   |
| Revenus nets des immeubles et services | 578,5        | 536,7        | +7,8%   |

| En millions d'euros                             | 31 déc. 2008 | 31 déc. 2007 | Var (%)      |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Charges de personnel et frais de gestion        | (88,8)       | (73,1)       | +21,4%       |
| Excédent brut d'exploitation avant cessions     | 489,7        | 463,6        | +5,6%        |
| Frais financiers nets                           | (191,7)      | (178,8)      | +7,2%        |
| Impôts courants                                 | (2,1)        | (8,7)        | -75,9%       |
| Créances irrécouvrables                         | (1,2)        | (2,9)        | -58,7%       |
| Annulation impact IFRS 2 (stock options)        | 9,6          | 7,9          | +21,6%       |
| <b>Cash flow avant cessions et après impôts</b> | <b>304,3</b> | <b>281,0</b> | <b>+8,3%</b> |

#### 4.2 Impact des variations de valeur

- La valeur expertisée du patrimoine**(1) est en baisse de 811 millions d'euros à 12 438 millions au 31 décembre 2008 contre 13 249 millions au 31 décembre 2007, soit une variation de -6,1%. A périmètre homogène, la valeur du patrimoine affiche une baisse de 665 millions d'euros, soit -5,9%, largement imputable au pôle Bureaux (-576 millions).

(1) Valeur en bloc sauf pour le résidentiel, lots

| En millions d'euros | Valeur déc-08 | Valeur juin-08 | Valeur déc-07 | Δ déc-08/déc-07 courant | Δ déc-08/déc-07 homogène |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Groupe</b>       | <b>12 438</b> | <b>13 469</b>  | <b>13 249</b> | <b>-6,1%</b>            | <b>-5,9%</b>             |
| Bureaux             | 6 688         | 7 224          | 7 156         | -6,5%                   | -9,7%                    |
| Résidentiel         | 4 573         | 5 124          | 5 058         | -9,6%                   | -1,0%                    |
| Autres              | 1 177         | 1 121          | 1 035         | +13,7%                  | -4,5%                    |

Cette évolution reflète les difficultés et incertitudes des marchés immobiliers et financiers. Ainsi les taux de rendements ont fortement augmenté depuis la mi-2007 en immobilier tertiaire et de services. En revanche le marché du résidentiel, par nature plus défensif, a connu une augmentation de moindre ampleur.

L'évolution des taux de rendements du Groupe entre juin 2007 et décembre 2008 fait ainsi apparaître une progression pour la plupart des segments, notamment de près de 150 bp (points de base) pour le pôle Bureaux. En revanche les taux de rendement du pôle Résidentiel n'ont progressé que de 17 points de base sur la période.

| Rendements bruts   | juin-07 | déc-07 | juin-08 | déc-08 |
|--------------------|---------|--------|---------|--------|
| Bureaux            | 5,22%   | 5,66%  | 5,96%   | 6,68%  |
| Résidentiel (lots) | 4,12%   | 4,19%  | 4,08%   | 4,29%  |
| Autres             | 6,33%   | 6,44%  | 7,00%   | 7,49%  |

- **L'impact de la variation de valeur du patrimoine sur l'Actif Net Réévalué** se concrétise par une baisse de 10% de l'ANR par action (base valeur lots) qui s'élève ainsi à 128,29 euros au 31 décembre 2008 contre 142,55 euros au 31 décembre 2007.
- **La variation de valeur des instruments financiers** est négative de 186,6 millions d'euros, principalement en raison de l'impact sur les couvertures du Groupe de la baisse des taux d'intérêt au quatrième trimestre 2008.

En tenant compte de l'impact négatif des variations de juste valeur, **le résultat net consolidé est en baisse significative à -875,4 millions d'euros** contre 1 292,9 millions d'euros à fin 2007.

#### 4.3 Dividende

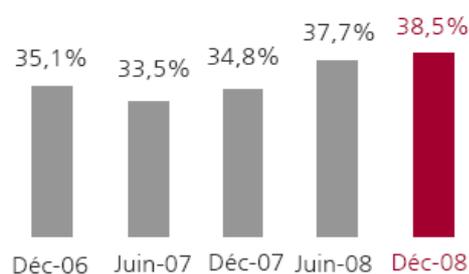
Le Conseil d'Administration proposera, lors de l'Assemblée Générale, le versement d'un dividende de 5,7 euros par action au titre de l'exercice 2008, soit une progression de +13,8% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2007.

Le solde de ce dividende, un acompte de 2,50 euros ayant déjà été versé le 30 janvier 2009, sera effectué en numéraire ou en actions, au choix de l'actionnaire, après son approbation par l'Assemblée Générale.

#### 5. Structure financière

A fin 2008, la **situation financière** du Groupe est la suivante :

- **Evolution de l'endettement** : au 31 décembre 2008, la dette nette s'élève à 4 786 millions d'euros, en hausse 176 millions soit +3,8%. Elle est toutefois en diminution par rapport au 30 juin 2008 (5 071 millions d'euros). L'encours moyen en 2008 s'est inscrit à 4 936 millions d'euros contre 4 409 millions d'euros en 2007.
- **Le coût moyen** de la dette, dont 96% de la dette à taux variable est couverte à taux fixe, est de 4,18% contre 4,46% à fin 2007. Sa durée est de 4,5 années.
- **Flexibilité financière** : à fin 2008, la trésorerie s'élève à 441 millions d'euros, dont 401 millions d'euros de lignes de crédit disponibles et 40 millions d'euros de disponibilités.
- **LTV** : malgré la baisse de la valeur du patrimoine, le ratio Dette nette/Valeur d'actifs<sup>(1)</sup> s'établit à 38,5% à fin 2008 contre 34,8% à fin 2007, un niveau inférieur à la moyenne des foncières européennes.



<sup>(1)</sup> base valeur bloc sauf le résidentiel en valeur lots

- **Les covenants bancaires** du Groupe sont respectés, comme le montre le tableau suivant :

| Ratios  | Covenant | Flexibilité | Ratio 2008 |
|---|----------|-------------|------------|
| Dette financière nette/Valeur bloc <sup>(1)</sup> | <50,0%   | <55,0%      | 41,7%      |
| EBE hors cessions/Frais financiers <sup>(2)</sup> | >2,25x   | >2,00x      | 2,55x      |
| Dette gagée/Valeur bloc                           | <20%     | -           | 14,69%     |
| Valeur minimum du patrimoine (bloc) en M€         | 8 000    | -           | 11659      |

*Ces covenants sont applicables aux seules lignes de crédit*

<sup>(1)</sup> *Sur la base de la valeur bloc du patrimoine et de la valeur au bilan des sociétés mises en équivalence.*

<sup>(2)</sup> *Les termes varient selon les banques : la limite 2,25x est appliquée dans la plupart des cas mais quelques financements représentant 6% de la dette du Groupe se voient appliqués un ratio de 2, 5x ; dans les deux cas la limite peut être ramenée temporairement à 2,0x.*

**Les échéances de la dette** sont limitées à 146 millions d'euros pour 2009, soit 3% de la dette brute à fin 2008 : 53 millions d'euros se rapportent à des emprunts bancaires ou obligataires, le solde concernant des intérêts courus et des crédits-baux.

| Echéancier               | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 20115 | > 5 ans |
|--------------------------|------|------|------|------|-------|---------|
| Montant (M€)             | 146  | 580  | 892  | 995  | 945   | 1 268   |
| % de la dette brute 2008 | 3%   | 12%  | 18%  | 21%  | 20%   | 26%     |

## 6. Perspectives

Gecina met l'accent sur les performances opérationnelles et la flexibilité financière, son portefeuille diversifié d'actifs de qualité constituant un excellent atout, notamment dans un contexte de volatilité des marchés.

Pour 2009, le cash flow avant cessions et après impôts devrait enregistrer une progression de plus de 10%, grâce à la réduction attendue du coût moyen de la dette et des charges d'exploitation ainsi qu'à la hausse des loyers sur une base comparable.

En 2009, la situation financière de Gecina devrait bénéficier d'échéances de remboursement court terme limités, de lignes de crédit disponibles, et d'un plan de cessions d'actifs de 600 à 700 millions d'euros, montant similaire à celui réalisé en 2008.

## 7. Evénements récents

### 7.1 Recomposition du capital de Gecimed

Le 30 décembre 2008, Gecina a annoncé avoir porté sa participation dans Gecimed de 38,6% à 48% à l'occasion de la sortie du capital de la société ISM, qui en détenait 19,13%. Parallèlement les groupes SCOR et RBS ont acheté le reste de la participation d'ISM dans des conditions équivalentes à Gecina, c'est-à-dire au prix de 0,70 euro par action.

Conformément à la réglementation boursière en vigueur, Gecina annonce ce jour lancer sur Gecimed une Offre Publique d'Achat. Le paiement des actions Gecimed se fera, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire au prix de 1,15 euros/action (à comparer à 0,65 euros, dernière cotation avant suspension en décembre dernier), soit en actions Gecina sur la base d'une parité de 1 action Gecina contre 37 actions Gecimed. A l'issue de cette opération, Gecimed sera consolidée intégralement dans les comptes de Gecina, qui renforce ainsi sa présence dans un secteur stable, avec des locataires de qualité et des baux long terme.

Immédiatement après la réalisation de cette OPA, Gecimed procèdera à une augmentation de capital de 100 millions d'euros afin de réduire son endettement et financer les projets de développement.

Gecina, qui n'a pas l'intention de contrôler la totalité de Gecimed, n'envisage pas de retirer la valeur de la cote : Gecimed conservera donc son statut de SIIC. Par ailleurs Gecina est ouvert à l'entrée d'autres partenaires dans le capital de Gecimed.

Gecimed opère dans le secteur de l'immobilier de santé. A fin 2008, son patrimoine en exploitation, évalué à 602 millions d'euros, compte 34 actifs générant 42 millions d'euros de revenus locatifs en année pleine. La dette nette de Gecimed s'élève à 523 millions d'euros à fin 2008. Le capital de Gecimed est composé de 58 897 020 d'actions au 31 décembre 2008.

### 7.2 Acquisition d'une participation de 49% dans Bami

Le Conseil d'administration de Gecina a approuvé l'acquisition par SIF Espagne, filiale à 100% de Gecina, d'une participation de 49% dans Bami, pour un montant de 107,8 millions d'euros. Le prix a été fixé sur la base d'un Actif Net Réévalué dilué de 220 millions d'euros au 31 décembre 2008 (100% de la société) et d'une valeur du patrimoine, expertisé par Atis Real et Savills, de 785 millions d'euros.

Cette acquisition sera payée en instruments financiers détenus ou émis par Gecina. Les conseils financiers de Gecina pour cette opération sont Citigroup, Nomura et Arcano.

C'est pour le Groupe l'opportunité d'accéder au marché de bureaux à Madrid en investissant dans un portefeuille de très grande qualité, constitués d'actifs modernes et bien situés et en s'appuyant sur les compétences d'une équipe locale expérimentée.

Le portefeuille d'actifs de Bami compte 12 immeubles de bureaux à Madrid, dont 5 actifs en exploitation pour un total de 86 542 m<sup>2</sup> et 5 projets en développement d'une surface totale de 86 695 m<sup>2</sup>. En outre Bami possède deux terrains sur lesquels est prévu la construction d'immeubles de bureaux pour une surface de 60 335 m<sup>2</sup>.

Tous ces actifs sont situés au nord de Madrid dans un quartier d'affaires en plein développement. Parmi les locataires actuels figurent des signatures de premier plan telles que Renault avec son siège espagnol de 27 000 m<sup>2</sup>, Iberdrola pour 21 600 m<sup>2</sup>, BBVA pour 9 700 m<sup>2</sup> ou encore Alstom pour 3 000 m<sup>2</sup>. La durée restante à courir de la plupart des baux est comprise entre 5 et 10 ans fermes. Les revenus locatifs se sont établis à 19 millions d'euros en 2008 et devraient dépasser 50 millions, une fois les projets

achevés et commercialisés. L'endettement net de Bami au 31 décembre 2008, atteint 441 millions d'euros.

Bami a été créée en 2007 avec comme objectif d'acquérir en fin d'année un certain nombre d'actifs de bureaux et de projets en développement auprès de Metrovacesa, dans le contexte de l'Accord de Séparation. A ce jour, les principaux actionnaires de Bami sont d'anciens actionnaires de Metrovacesa qui ont quitté le groupe espagnol au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 pour devenir actionnaires de Gecina : M. Rivero (42,2%), M. Soler (42,2%), Grupo Caja Castilla La Mancha (5,4%) et Grupo Prasa (10,0%). Suite à l'acquisition par Gecina de 49% de Bami, M. Soler cèdera la totalité de sa participation dans Bami et M. Rivero réduira la sienne à 35,4%.

Les processus de décision au sein de Bami seront adaptés aux bonnes pratiques de gouvernance, avec notamment la démission de M. Rivero en tant que Président et membre du Conseil d'administration de Bami.

La société devrait être consolidée dans les comptes de Gecina par mise en équivalence.

#### **4.3.5 Communiqué de mise à disposition du projet de note relatif au projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina en date du 3 mars 2009**

Le présent communiqué a été établi par la société Gecina. Il est diffusé en application des dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Cette offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.

La banque Oddo Corporate Finance agissant pour le compte de la société Gecina a déposé le 2 mars 2009 auprès de l'AMF un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed.

Le projet de note d'information établi par la société Gecina est disponible sans frais auprès de :

Gecina  
16, rue des Capucines  
75084 Paris cedex 02

Oddo Corporate Finance  
12, boulevard de la Madeleine  
75009 Paris

#### **4.3.6 Précisions sur l'acquisition de la participation de 49% dans le capital de Bami**

En complément des informations figurant à l'article 4.3.5 ci-dessus, il convient de noter que la Société des Immeubles de France (Espagne), filiale à 100 % de Gecina, a été constituée le 17 avril 2008 pour regrouper l'ensemble du patrimoine que Gecina détient en Espagne. Ce patrimoine est constitué par un immeuble de bureaux loué à la société BMW et deux terrains en développement situés à Madrid représentant une valeur totale de 92 millions d'euros. La société SIF Espagne détient également pour un montant de 34,8 millions d'euros une participation de 20 % dans la société Sanyres, société exploitant un patrimoine de maisons de retraite dans laquelle sont associés d'autres partenaires financiers comme la Caisse d'Epargne de Catalogne (15%), la Caisse d'Epargne du Sud (25%), le Groupe PRASA (25%) et Bami (5%). Lorsque Metrovacesa possédait la majorité du capital de Gecina, il existait déjà dans le groupe Metrovacesa/Gecina, une participation dans une société de maisons de retraite en Espagne conformément à la ligne stratégique de diversification.

Enfin le conseil d'administration de Gecina a autorisé, au cours de sa séance du 26 février 2009 l'acquisition par SIF Espagne d'une participation de 49 % dans la société Bami.

Cette acquisition a été approuvée par le conseil d'administration après avoir pris connaissance des travaux des experts immobiliers et après que les membres du conseil aient pu soumettre aux spécialistes immobiliers, financiers et juridiques présents à cette réunion l'ensemble de leurs questions au sujet de cette acquisition.

Il est également rappelé que le prix payé pour les 49% du capital de Bami se situe dans les fourchettes de valorisation proposées par les trois banques évaluatrices qui intègrent également les expertises immobilières réalisées par trois spécialistes du secteur et que Bami porte des projets dont le rendement attendu est de très bonne qualité. L'acquisition de Bami est une opération conforme à l'intérêt social de la Société qui permet à Gecina de trouver un nouveau relais de croissance.

Cet investissement constitue une opportunité pour Gecina et est conforme à la stratégie annoncée par Monsieur Rivero dès son arrivée à la tête de l'entreprise dont la ligne directrice était la diversification, non seulement en termes de produits mais aussi de pays.

La mise en œuvre de cette stratégie a commencé pour Gecina en Espagne en 2007 avec l'achat d'un immeuble loué à BMW et ensuite par l'achat de terrains. Cette volonté de croissance par diversification s'est poursuivie par des études de diverses opérations de croissance en Espagne, Allemagne, Italie, France et Pays-Bas, qui ne se sont toutefois pas concrétisées.

La stratégie de Gecina a été exprimée publiquement dès le début, et présentée au Marché lors de plusieurs réunions d'analystes, lors des Assemblées Générales et au cours de Conseils d'Administration et se compose de quatre éléments principaux : rotation des actifs, qualité des immeubles, diversification et croissance.

S'agissant des modalités de paiement du prix, le protocole d'accord conclu entre les parties prévoit que le prix de cession pourra être payé soit par virements bancaires soit par transfert d'obligations. Les parties sont finalement convenues de procéder au paiement du prix par transfert de la propriété de 100.000 Obligations Stratum et d'Obligations Gecina pour le solde.

Il est précisé que les Obligations Stratum sont des obligations convertibles émises par la société Stratum Industrie dont le siège est situé au Luxembourg portant intérêt au taux de 1,25% et souscrites en 2007 par Gecina pour un montant de 100 000 000 d'euros. L'investissement de Gecina dans ces Obligations Stratum avait pour finalité de donner à Gecina des ressources lui apportant réactivité et souplesse d'utilisation dans le cadre de sa stratégie de croissance externe en Europe. Cet investissement et cette stratégie ont été portés à la connaissance du Comité d'Audit et des Comptes, Conseil d'Administration et du Comité d'Entreprise.

Il est par ailleurs précisé que Bami devrait être consolidée dans les comptes de Gecina par mise en équivalence. Dans l'hypothèse où la participation dans Bami serait consolidée par intégration globale dans les comptes de Gecina, le ratio LTV (bloc) - sur la base des comptes clos au 31 décembre 2008 - serait de 43,6% contre 41,7 % actuellement et le ratio LTV (lots) - sur la base des comptes clos au 31 décembre 2008 - serait de 40,3% contre 38,5 % actuellement.

#### **4.3.7 Précisions sur les procédures d'alerte**

Deux procédures d'alerte ont été lancées par le Comité d'entreprise. La première date de mai 2007 et la seconde de juin 2008. A ce jour la direction de Gecina a répondu à l'ensemble des

questions qui lui ont été posées. Bien que les points d'attention soulevés soient entièrement levés, le droit d'alerte n'a pas encore été levé par le Comité d'entreprise.

## 5. MONTANT ET FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DE GECIMED

Dans l'hypothèse où la totalité des actions Gecimed serait apportée à la Branche Achat de l'Offre, le montant total des fonds nécessaires à l'acquisition des actions dans le cadre de l'Offre, à l'exception des frais liés à l'opération visés ci-dessous, est estimé à environ 43,6 millions d'euros hors taxe.

L'opération sera entièrement financée, en ce qui concerne la Branche Achat de l'Offre, par l'Initiateur sur ses fonds propres. Le montant total des fonds nécessaires à l'acquisition des actions Gecimed dans le cadre de la Branche Achat de l'Offre sera entièrement payé par l'Initiateur avec sa trésorerie disponible.

Le montant global des frais, coûts et dépenses exposés dans le cadre de l'Offre, y compris les honoraires et frais des conseils juridiques et financiers, experts et autres consultants, le cas échéant, ainsi que les frais de communication, est estimé à environ 800 000 euros (hors taxe).

## 6. IMPACT DE L'OFFRE SUR LES PRINCIPAUX RESULTATS COMPTABLES DE GECINA ET SUR SES COMPTES CONSOLIDES

### 6.1 Impact de l'acquisition de la totalité des actions Gecimed sur les principaux résultats comptables ainsi que sur les comptes consolidés de Gecina

Dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100 % à l'Offre, et sur la base des comptes consolidés de Gecina et de Gecimed au 31 décembre 2008, l'Offre aurait les incidences suivantes sur les principaux agrégats comptables de l'Initiateur :

| <b>Au 31 décembre 2008 (en milliers d'euros)</b>                              | <b>Gecina</b> | <b>Gecimed</b> | <b>Incidence sur Gecina</b> |
|---|---------------|----------------|-----------------------------|
| Valeur du patrimoine  | 12 437 818    | 672 295        | 12 781 361                  |
| Dette financière nette  | 4 786 120     | 523 252        | 5 309 372                   |
| Loyers Bruts  | 637 040       | 37 589         | 674 629                     |
| Excédent brut d'exploitation avant cessions                                   | 489 735       | 35 509         | 525 244                     |
| Résultat récurrent  | 297 991       | 15 463         | 313 454                     |
| Résultat net consolidé  | -875 352      | -26 201        | -891 240                    |
| ANR par action en cas d'apport de 100% des actions Gecimed à la Branche Achat | 128,29        | 2,30           | 128,67*                     |

\* En cas d'apport de 100% des actions Gecimed à la Branche Echange de l'Offre, l'incidence sur l'ANR par action de Gecina s'établit à 126,32 euros.

7. **PERSONNES RESPONSABLES**

7.1 **Responsable du document d'information**

Gecina est représentée par son Président-Directeur Général, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce.

7.2 **Attestation de la personne responsable de l'information relative à Gecina**

*"J'atteste que le présent document qui a été déposé le 24 avril 2009 et qui sera diffusé au plus tard le 24 avril 2009, soit 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'Autorité des marchés financiers et par l'instruction 2006-07, dans le cadre de l'offre initiée par Gecina et visant les actions de la société Gecimed. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."*

Paris, le 24 avril 2009

---

Joaquín Rivero Valcarce  
Président -Directeur Général