

27.4.1999

## **Offre publique d'acquisition**

**de**

**IMG Fondation de Placements Immobiliers,  
Genève**

**aux actionnaires de la**

**SOCIETE IMMOBILIERE GENEVOISE,  
Genève**

<b>Prix d'achat</b>	CHF 1'091.-- net par action au porteur Société Immobilière Genevoise de CHF 100.-- nominal.
<b>Délai de l'offre</b>	du 10 au 25 mai 1999 à 16h00.
<b>Paiement du prix d'achat</b>	le 25 juin 1999.

---

Actions au porteur Société Immobilière Genevoise

Numéro de valeur : 250'035

ISIN : CH 000 250'035 0

**United States of America Sales Restriction**

The offer is not being made directly or indirectly in the United States of America ("United States"), its territories or possessions or any area subject to its jurisdiction or any political subdivision thereof, or to any resident of the United States, or to any other person who is a U.S. person as defined in Regulation S under the United States Securities Act of 1933, by use of mails or by any means or instrumentality of interstate or foreign commerce of the United States or of any facility of a United States national securities exchange or otherwise.

C'est la version française du prospectus qui fait foi en cas de divergence avec la version allemande.

## A Offre d'acquisition

### 1. Offre

Selon les art. 7 et suivants de l'Ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d'acquisition (O - COPA), l'offre d'acquisition a été annoncée préalablement le 16 avril 1999 par publication dans les médias électroniques et le 20 avril 1999 par une annonce dans le Temps, la Feuille Officielle Suisse du Commerce et la Neue Zürcher Zeitung.

L'offre d'acquisition porte sur la totalité du capital-actions de la Société Immobilière Genevoise, soit 105'000 actions au porteur de CHF 100.-- nominal avec un droit de vote par action.

### 2. Prix d'achat

CHF 1'091.--(mille nonante et un francs suisses) net par action au porteur Société Immobilière Genevoise.

Le prix d'achat a été fixé sur la base d'un rapport d'expert établi par PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

L'évolution du cours de l'action au porteur Société Immobilière Genevoise à la Bourse Suisse se présente comme suit ( en CHF ) :

	1995	1996	1997	1998	1999*
Maximum	1'600	1'450	1'455	1'290	1'250
Minimum	1'350	1'250	1'200	1'050	1'250

Source : Bourse Electronique Suisse

du 1er janvier au 15 avril 1999.

Durant l'année 1998, il s'est échangé un total de 1'126 actions au porteur Société Immobilière Genevoise et le dernier prix payé, le 3 novembre 1998, de CHF 1'200.--.

Du 1er janvier au 15 avril 1999, une seule transaction a eu lieu le 19 mars 1999 au prix de CHF 1'250.-- pour 50 titres.

### 3. Délai de l'offre

Du 10 au 25 mai 1999 à 16h00.

### 4. Délai supplémentaire

Si, à l'expiration du délai de l'offre, la totalité des actions au porteur de la Société Immobilière Genevoise n'ont pas été présentées à l'offrant, un délai supplémentaire **du 31 mai au 11 juin 1999 à 14h00** sera accordé aux actionnaires qui n'auraient pas encore accepté l'offre.

### 5. Conditions / Lex Friedrich

**Pour les actionnaires majoritaires vendeurs :**

#### **a ) rappel :**

en vertu de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983 (LFAIE), les actionnaires majoritaires de la Société Immobilière Genevoise se sont engagés par écrit auprès du Département de l'Economie Publique de Genève à bloquer auprès de MM. Pictet & Cie à Genève au minimum 70 % du capital-actions ( soit 73'500 actions au porteur de CHF 100.-- nominal ).

Le but de cette charge est de s'assurer de l'absence de position dominante par des personnes à l'étranger, au sens des art. 5, al. 1, lit. c et 6 de la LFAIE.

Par "personnes à l'étranger", on entend notamment les personnes morales qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante.

#### **b ) levée de la charge :**

Les actionnaires majoritaires ont demandé la levée de cette charge afin de pouvoir présenter librement leurs actions au porteur Société Immobilière Genevoise à la présente offre publique d'acquisition. Au cas où un éventuel recours contre cette décision serait pendant à l'échéance de l'offre, l'offrant se réserve de demander à la Commission des OPA de repousser le délai d'acceptation ou le report de l'exécution de l'offre.

### 6. Non assujettissement de l'offrant à la Lex Friedrich

L'offrant est une fondation de droit suisse. Aux termes de ses statuts, seules des institutions de prévoyance suisses reconnues peuvent en être membres.

L'offrant n'est dès lors pas soumis au régime d'autorisation de la LFAIE.

## **B Informations sur l'offrant**

### **1. IMG Fondation de Placements Immobiliers, Genève**

La Fondation IMG Fondation de Placements Immobiliers, ci-après IMG, est une fondation au sens des art. 80 et suivants du CCS. Elle a été créée le 1er février 1999 et inscrite au Registre du Commerce de Genève le 23 février 1999.

Son but est de développer la prévoyance, en offrant à ses membres - exclusivement des institutions suisses de prévoyance professionnelle reconnues - la possibilité d'investir leurs fonds en commun essentiellement dans des valeurs immobilières.

### **2. Membres fondateurs d'IMG**

Les membres fondateurs d'IMG sont :

Investmentstiftung für Personalvorsorge

Stiftung für Personalfürsorge der Bank Julius Bär & Co AG

Fondation de Prévoyance en faveur du Personnel de DEC Digital Equipment Corp. et des Sociétés Affiliées

Caisse de Retraite des Employés de Pictet & Cie et des Sociétés du Groupe

Fondation de Prévoyance Zschokke

Les membres fondateurs de IMG, parmi lesquels figurent les actionnaires majoritaires de la SIG, agissent de concert avec l'offrant dans le cadre de la présente offre publique d'acquisition.

### **3. Conseil de fondation**

Les membres du Conseil de fondation sont :

Monsieur Jean-Pierre Tobler, Président

Monsieur Alain Freymond

Monsieur Stephan Steinmann

Monsieur Hermann Schweizer

Monsieur Martin Staub

Monsieur Rudolf Peter Schilt

### **4. Achats et ventes d'actions au porteur Société Immobilière Genevoise**

La fondation IMG n'a procédé à aucune transaction sur les titres de participation de la Société Immobilière Genevoise dans les douze mois précédant l'annonce préalable et n'en détient aucun.

## 5. Achats et ventes d'actions au porteur Société Immobilière Genevoise

Les membres fondateurs de la fondation IMG n'ont procédé à aucune transaction durant les 12 mois précédant l'annonce préalable sur les titres de participation de la Société Immobilière Genevoise.

## 6. Développements futurs

A la différence de la Société Immobilière Genevoise, qui est une société cotée en bourse et ouverte au public, la participation à IMG sera réservée aux institutions de prévoyance suisses reconnues. La nouvelle fondation, dont le siège est à Genève, a été créée dans le but d'offrir à ses membres la possibilité de réaliser des investissements en commun dans l'immobilier. C'est ainsi que les fonds de prévoyance des deux plus grandes banques de gestion suisses et de deux importantes sociétés industrielles se sont associés avec IST, estimant que le marché immobilier - longtemps délaissé par les investisseurs institutionnels - présente aujourd'hui des perspectives intéressantes à moyen et long terme.

Le portefeuille de la SIG est très ciblé, puisqu'il comprend essentiellement des immeubles commerciaux, situés exclusivement dans les villes de Genève, Berne, Bâle et Zurich. Ce profil devrait constituer un attrait majeur, notamment pour des institutions de prévoyance possédant surtout des immeubles d'habitation. Après l'intégration du portefeuille SIG, la fondation sera ouverte à d'autres institutions de prévoyance. Dans le cadre de son développement futur, IMG pourrait élargir ses objectifs de placement par l'acquisition d'autres portefeuilles et par la création de nouveaux compartiments, également très ciblés.

De plus, des négociations sont actuellement en cours en vue d'une fusion avec une fondation de droit suisse qui poursuit les mêmes buts qu'IMG. L'issue de ces négociations est toutefois sans influence sur la présente offre.

## C Financement

Le financement de l'offre d'acquisition est assuré par des engagements fermes de la part des membres fondateurs d'IMG. Les membres fondateurs suivants se sont engagés à apporter la totalité des actions de la SIG qu'ils détiennent à l'offre, soit :

Fondation de Prévoyance en faveur du Personnel de DEC Digital Equipment Corporation SA et des Société Affiliées.	<b>37'341 actions</b>	<b>35,6 %</b>
Caisse de Retraite des Employés de Pictet & Cie et des Société du Groupe	<b>31'246 actions</b>	<b>29,7 %</b>
Fondation de Prévoyance Zschokke	<b>15'654 actions</b>	<b>14,9 %</b>

Une autre fondation de prévoyance, la Fondation de prévoyance complémentaire de Pictet et Cie, s'est également engagée à apporter à l'offre la totalité des actions de la SIG qu'elle détient, soit 3.960 actions.

Enfin, la Caisse de Retraite des Employés de Pictet & Cie et des Société du Groupe s'est engagée à couvrir le rachat par l'offrant du solde des actions SIG se trouvant dans le marché, à hauteur de 16.799 actions SIG au maximum.

Par ailleurs, les membres fondateurs suivants se sont engagés à participer à hauteur des montants suivants au capital de dotation d'IMG :

Investmentstiftung für Personalvorsorge CHF 3.000.000.-

Stiftung für Personalfürsorge der Bank Julius Bär & Co AG CHF 7.000.000.-

L'organe de contrôle PricewaterhouseCoopers a confirmé la disponibilité du financement.

## **D Informations sur la société visée**

### **1. Préambule / Rappel historique**

La Société Immobilière Genevoise (SIG), dont le siège est à Genève est une société anonyme de droit suisse qui a été constituée le 18 mars 1853. Elle a pour but l'acquisition, la construction, la vente et l'exploitation d'immeubles.

Ses actions au porteur de CHF 100.-- nominal sont actuellement cotées à la Bourse Suisse.

### **2. Conseil d'administration**

Les membres du Conseil d'administration sont les personnes :

Monsieur Jean-Pierre Tobler, président  
 Monsieur André U. Vischer, vice-président  
 Monsieur Alain Freymond, administrateur  
 Monsieur Rudolf Peter Schilt, administrateur  
 Monsieur Martin Staub, administrateur

### **3. Actionnaires importants**

Les actionnaires connus de la Société Immobilière Genevoise dont la participation dépasse 5 % de l'ensemble des droits de vote sont les suivants :

<u>Situation au 30 avril 1999</u>	<u>nombre d'actions</u>	<u>en %</u>
Fondation de Prévoyance en faveur du Personnel de DEC Digital Equipment Corporation SA et des Société Affiliées.	37'341	35,6 %
Caisse de Retraite des Employés de Pictet & Cie et des Société du Groupe	31'246	29,7 %
Fondation de Prévoyance Zschokke	15'654	14,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>84'241</b>	<b>80,2 %</b>

#### 4. Attestation de l'offrant

L'offrant atteste que la société visée ne lui a pas communiqué, directement ou indirectement, des informations non publiques sur elle-même, susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des destinataires de l'offre.

#### 5. Intentions d'IMG Fondation de Placements Immobiliers, Genève, au sujet de la Société Immobilière Genevoise

A l'issue de l'offre publique d'acquisition, la Fondation IMG procédera à la liquidation de la SIG en reprenant en nom propre l'intégralité des immeubles propriété aujourd'hui de la SIG, respectivement de ses participations dans des sociétés immobilières. A la fin de l'offre publique d'acquisition, la suppression de la cotation des actions au porteur sera demandée à la Bourse suisse.

De plus, si à l'expiration de l'offre IMG Fondation de Placements Immobiliers, Genève dispose de plus de 98 % des droits de vote de la société visée elle demandera l'annulation des titres de participation restants au sens de l'article 33 de la loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières LBVM.

En procédant à la liquidation de la SIG, la Fondation IMG pourra bénéficier des dispositions légales visant la liquidation facilitée des société immobilières sur le plan fiscal, mesures qui sont en vigueur jusqu'au 31 décembre 1999. La Fondation IMG pourra ainsi poursuivre ses activités immobilières dans des conditions fiscales plus avantageuses pour ses membres.

Pour les investisseurs privés qui ne donneraient pas suite à l'offre publique d'acquisition, la liquidation prévue de la SIG entraînera le prélèvement de l'impôt anticipé suisse sur la différence entre la valeur de liquidation et la valeur nominale de CHF 100.--.

Le remboursement de l'impôt anticipé suisse pourra être obtenu, pour les investisseurs domiciliées en Suisse, en déclarant un revenu au titre de dividende de liquidation et, pour les investisseurs domiciliés hors de Suisse,

en fonction des conventions de double imposition passées entre leur pays et la Suisse. Ce revenu sera imposé en fonction du régime fiscal applicable à l'investisseur.

En revanche, la plus-value éventuelle réalisée sur la vente des titres SIG par suite de l'acceptation de l'offre ne sera soumise en Suisse à aucune retenue à la source. **Un éventuel impôt sur la plus-value réalisée sera dû en fonction du régime fiscal applicable à l'investisseur; tel n'est pas le cas d'une personne physique domiciliée en Suisse détenant les titres dans son patrimoine privé.**

## **E Publications**

Un résumé du présent prospectus sera publié en français dans Le Temps et la Feuille Officielle Suisse du Commerce et en allemand dans la Neue Zürcher Zeitung. Ces informations seront également transmises aux médias électroniques.

## **F Rapport de l'organe de contrôle au sens de l'article 25 de la loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières LBVM**

## **G Rapport d'évaluation de la valeur, au 31 décembre 1998, de l'action au porteur SIG par PricewaterhouseCoopers SA, Genève**

### **Introduction**

La Fondation IMG, Fondation de Placements Immobiliers, 29, boulevard Georges-Favon, Genève, souhaite procéder à une offre publique d'achat de la totalité du capital-actions de la Société Immobilière Genevoise (SIG), cotée en bourse. L'art. 34 al. 4 LBVM détermine les modalités de la fixation du prix offert dans un tel cas, par référence au cours boursier des titres. Etant donné que les actions SIG sont peu souvent traitées en bourse, la Commission des OPA a considéré que dans un tel cas, l'art. 42 al. 2 OBVM-CFB devrait être appliqué par analogie et que les actions SIG devraient par conséquent être évaluées par un organe de révision au sens de l'art. 25 LBVM.

**Nous attestons que nous remplissons toutes les conditions d'indépendance et de qualification requises au sens de l'art. 18 LBVM et que notre société est reconnue par l'autorité de surveillance, soit la Commission fédérale des banques.**

**Notre travail d'évaluation et de contrôle a été effectué durant la période du 15 mars au 8 avril 1999. Nous avons à ces fins disposé du rapport**

d'évaluation des immeubles préparé par Serimo Immobiliendienst AG, Bâle (ci-après Serimo), des comptes annuels audités de l'exercice 1998 de la société et de ses filiales ainsi que de tous les rapports de l'organe de révision, soit la société BfB Société Fiduciaire Bourquin Frères et Béran SA (ci-après BfB). Au cours de nos travaux, nous avons également eu l'occasion de consulter les notes de révision de nos confrères et de nous entretenir avec eux.

Nous avons procédé à notre propre estimation de la valeur des immeubles sur la base des données fournies et de notre appréciation qualitative et avons revu les notes de révision de l'organe de révision. Les questions relatives à la fiscalité ont été examinées individuellement pour chaque société. Les droits de mutation liés à la dissolution des SI n'ont pas été pris en compte dans la mesure où ils seraient aussi à charge d'un acheteur en cas de vente en nom.

Les documents financiers mis à notre disposition ne reflétaient pas tous une situation très récente et la propriété effective des immeubles a été révérifiée par des contrôles par sondage. Au cours de nos vérifications, BfB nous a présenté les documents à sa disposition démontrant que la SIG détient bien les titres des sociétés immobilières propriétaires des immeubles du portefeuille analysé. BfB a aussi procédé à une vérification de la situation des gages immobiliers sur la base de ses informations historiques, des annexes aux bilans et des déclarations d'intégralité.

#### Valorisation présentée par l'organe de contrôle

Dans son rapport du réviseur des comptes de groupe au 31 décembre 1998 à l'Assemblée générale des actionnaires, la société BfB indique une valeur intrinsèque par action de CHF 1.045 au 31 décembre 1997 et de CHF 1.091 au 31 décembre 1998. Cette dernière valeur a été déterminée comme suit au 31 décembre 1998 :

	CHF
Actifs circulants selon bilan consolidé au 31.12.1998 ajusté	5,376,694
Valeur vénale des immeubles selon Serimo	234,230,000
Loyers reçus d'avance Cours de Rive 6 (indemnité de départ)	65,400
Loyers reçus d'avance rue du Stand 60-62	22,230
Sous-total	239,694,324
<b>Déductions</b>	
Fonds étrangers selon bilan consolidé au 31.12.1998	(110,500,867)
Provision pour pertes sur loyers au 31.12.1998	(346,540)
Travaux immeuble Cours de Rive 6 payés en 1999	(130,385)
Sous-total	(110,977,792)
Impôts selon compte de P&P consolidé exercice 1998	1,183,565
Impôts 1998 (y.c. impôts sur plus-value de liquidation)	(15,335,909)
Sous-total	(14,152,344)
<b>Total</b>	<b>114,564,188</b>
Par action (105.000 actions)	1,091

### Appréciation critique de la valorisation

La méthode d'évaluation qui a été retenue par l'organe de révision pour déterminer la valeur des titres nous semble tout à fait appropriée au cas d'espèce.

L'élément-clé de la détermination de la valeur des actions selon la formule présentée ci-dessus est bien évidemment fondé sur la valeur vénale retenue pour les immeubles du portefeuille. Celle-ci a été déterminée par Serimo purement sur la base des valeurs de rendement des immeubles, par capitalisation des revenus bruts (loyers et subventions moins droit de superficie, le cas échéant) à des taux variables selon les biens immobiliers expertisés, aboutissant à un taux moyen de 6,10 %. Quant aux immeubles en copropriété, le taux de capitalisation net atteint 4,90 %.

Ces taux reflètent une vision assez optimiste de l'évolution future du marché. La valeur du portefeuille immobilier qui ressort de cette valorisation, soit CHF 234.230.000, nous semble donc relativement élevée par rapport à notre approche habituelle. En procédant de notre côté à une nouvelle estimation basée sur un taux de capitalisation de 5,50 % sur le rendement net, nous évaluons la valeur du portefeuille en question aux alentours de CHF 210.000.000.

En recalculant la valeur des titres selon la même méthode en tenant compte de cette valeur plus basse des immeubles ainsi que des incidences fiscales qu'elle représente, la valeur de l'action se situerait en dessous du seuil de CHF 1.000.

Nous avons procédé à tous les contrôles que nous avons estimé appropriés quant aux divers éléments d'actifs et passifs autres que les valeurs des immeubles. Les valeurs relevées dans le tableau présenté ci-dessus nous ont semblé parfaitement représentatives de la réalité.

L'évaluation prend en compte l'intégralité des impôts directs dus sur les bénéfices ordinaires ainsi que l'impôt latent sur les gains immobiliers. Le calcul de l'impôt dû par SIG tient compte de la réduction pour participation dont la société bénéficierait sur les dividendes de liquidation de ses filiales. Sur la base des estimations de Serimo, la charge totale d'impôts de SIG et de ses filiales peut être estimée à CHF 15.335.909. Sur la base de nos propres calculs d'évaluations des immeubles, la charge totale d'impôts se monterait à CHF 11.255.491. L'incidence de cette correction sur la valeur des actions est plus que compensée par la surévaluation latente des immeubles.

### Conclusions

Nous pouvons conclure que le prix offert par action de la SIG par la fondation IMG, soit CHF 1.091 par titre, n'est pas inférieur à sa valeur

actuelle. Elle est en effet basée sur une valeur de portefeuille immobilier qui aurait tendance à être plutôt surestimée.

Genève, le 9 avril 1999

PricewaterhouseCoopers SA  
Frédéric Baudron    François Maendly

## **H Rapport du Conseil d'administration de la Société Immobilière Genevoise au sens de l'art. 29 de la Loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières LBVM et sur les art. 29-32 O - COPA.**

### **1. Recommandation**

Lors de sa séance du 9 avril 1999, le Conseil d'administration de la Société Immobilière Genevoise a décidé à l'unanimité des membres présents de recommander aux actionnaires d'accepter l'offre de IMG Fondation de Placements Immobiliers, Genève et invite ses actionnaires à présenter leurs actions pendant le délai de l'offre.

### **2. Justification**

Le prix d'achat proposé par la Fondation IMG a été établi sur la base d'une expertise indépendante et correspondant à la valeur intrinsèque de notre Société.

De plus, dans la perspective de la liquidation de la SIG, il est vivement recommandé aux actionnaires d'accepter l'offre de rachat afin d'éviter les conséquences fiscales liées à la liquidation.

### **3. Conflits d'intérêts et intentions des actionnaires importants**

La nouvelle fondation IMG a été créée par les actionnaires majoritaires de la SIG, soit les fonds de prévoyance de Pictet & Cie, Digital Equipment Corp. et Zschokke, auxquels se sont joints le fond de prévoyance de la Bank Julius Bär & Co SA, ainsi qu' IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Zürich. Plusieurs personnes sont membres à la fois des conseils d'administration d' IMG et de la SIG; les actionnaires principaux des deux entités juridiques sont les mêmes. Pour prévenir tout conflit d'intérêt, l'offrant a fait appel à un expert indépendant, PricewaterhouseCoopers à Genève, pour évaluer la SIG et déterminer le prix de l'offre.

Genève, le 9 avril 1999

Société Immobilière Genevoise

Jean-Pierre Tobler  
Président du Conseil d'administration

# **I Comptes consolidés de la SIG pour l'exercice arrêtés au 31 décembre 1998**

**Rapport de l'organe de révision des comptes consolidés  
à l'Assemblée générales des actionnaires de la**

**SOCIETE IMMOBILIERE GENEVOISE  
Genève**

**Genève, le 1er avril 1999  
12/sj/10**

**Messieurs,**

**En notre qualité d'organe de révision des comptes consolidés, nous avons vérifié les comptes consolidés (bilan, compte de profits et pertes, tableau des flux de fonds et annexe) de la Société Immobilière Genevoise pour l'exercice arrêté au 31 décembre 1998.**

**La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés incombe au conseil d'administration alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes consolidés et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.**

**Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes consolidés puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes consolidés et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.**

**Selon notre appréciation, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec les recommandations relatives à la présentation des comptes (RPC) et sont conformes à la loi.**

**Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.**

**BfB Société Fiduciaire  
BOURQUIN FRERES ET BERAN SA**

**Jean-Paul Triboulet  
Expert-comptable diplômé  
Réviseur responsable**

**André Tinguely  
Expert-comptable diplômé**

**Annexes****Comptes consolidés comprenant :**

- bilan
- compte de profits et pertes
- tableau des flux de fonds
- annexe aux comptes

**J Rapport de l'organe de révision de la SIG sur les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 1998****Rapport de l'organe de révision  
à l'Assemblée générales des actionnaires de la****SOCIETE IMMOBILIERE GENEVOISE  
Genève****Genève, le 1er avril 1999  
12/sj/10****Messieurs,**

**En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuel (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Société Immobilière Genevoise pour l'exercice arrêté au 31 décembre 1998.**

**La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil d'administration alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes consolidés et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.**

**Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.**

**Selon notre appréciation, la comptabilité, les comptes annuels ainsi que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan sont conformes à la loi et aux statuts.**

**Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.**

**BfB Société Fiduciaire  
BOURQUIN FRERES ET BERAN SA**

**Jean-Paul Triboulet  
Expert-comptable diplômé  
Réviseur responsable**

**André Tinguely  
Expert-comptable diplômé**

**Annexes**

**Comptes annuels comprenant :**

- bilan
- compte de profits et pertes
- annexe aux comptes annuels

**Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan**

## **M Recommandations de la Commission des OPA**

L'offre d'acquisition a été remise à la Commission des OPA avant sa publication. Par décision du xx xxxxx 1999, elle a constaté :

1. xxxxx
2. xxxxxx
3. La Commission des OPA accorde à l'offrant la dérogation concernant l'obligation d'observer un délai de carence ( article 14 al. 1 de l'OOPA).

## **N Exécution de l'offre**

1. **Annonce**

### **Titres déposés dans une banque**

Les déposants d'actions au porteur Société Immobilière Genevoise seront informés de l'offre d'achat par leur banque dépositaire et sont priés de suivre ses instructions.

### **Titres gardés à domicile ou dans un coffre-fort**

Les actionnaires conservant leurs actions au porteur Société Immobilière Genevoise à leur domicile ou dans le coffre-fort d'une banque sont priés de remplir et de signer la "Déclaration d'acceptation" et de la remettre avec les titres correspondants, non annulés, munis des coupons Nos 13 et suivants, jusqu'au 25 mai 1999 à 16h00 au plus tard à MM. Pictet & Cie à l'attention

de M. Roland Berra Service des Emissions, Bd Georges-Favon, 29 1204  
Genève ou auprès de votre banque habituelle.

## 2. Banque mandatée

La Fondation IMG Fondation de Placements Immobiliers, Genève a chargé  
MM. Pictet & Cie, Genève, de l'exécution technique de l'offre de rachat.

## 3. Domicile d'acceptation et de paiement

MM. Pictet & Cie, Genève font office de domicile officiel d'acceptation et de  
paiement.

## 4. Blocage des actions au porteur Société Immobilière Genevoise.

Les titres annoncés à l'offre seront bloqués par la banque dépositaire de  
l'actionnaire et ne pourront plus être négociés.

## 5. Paiement du prix d'achat

En cas d'aboutissement de l'offre publique d'acquisition, le paiement du prix  
d'achat pour les actions au porteur Société Immobilière Genevoise annoncées  
pendant le délai de l'offre et sa prolongation éventuelle se feront **valeur  
25 juin 1999.**

## 7. Droit applicable et for

L'offre d'acquisition et tous les droits et obligations sont soumis au **droit  
suisse**. Le for judiciaire exclusif est à **Genève**.

## O Calendrier

10 mai 1999	Début de l'offre
25 mai 1999	Expiration de l'offre
27 mai 1999	Annonce des résultats de l'offre
31 mai 1999	Début du délai supplémentaire
11 juin 1999	Fin du délai supplémentaire
16 juin 1999	Annonce des résultats définitifs de l'offre
25 juin 1999	Paiement du prix d'achat

	29 juin 1999	Assemblée générale ordinaire de la SIG
Dès	1er juillet 1999	Début de la liquidation de la SIG

Genève, le 10 mai 1999

La banque mandatée pour l'exécution

**MM. PICTET & CIE**