

Note d'information

Emise à l'occasion de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 2 juin 2004



En application de l'article L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé le visa n° 04-408 en date du 12 mai 2004 sur la présente note d'information, conformément aux dispositions de son règlement COB n° 98-02 modifié. Ce document a été établi par l'émetteur, et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique pas approbation du programme de rachat d'actions ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Synthèse des principales caractéristiques du programme de rachat de titres

- **Titres concernés** : actions GECINA, cotées sur le Premier Marché d'Euronext Paris
- **Pourcentage de rachat maximum de capital** : 10 %
- **Prix maximum d'achat unitaire** : 90 €
- **Prix minimum de vente unitaire** : 40 €
- **Montant maximal payable par la Société** : 522 344 160 € sur la base du prix maximum d'achat
- **Objectifs par ordre de priorité décroissant** : Optimiser la gestion patrimoniale et financière de la Société, notamment :
 - régulariser le cours de Bourse de l'action de la Société par intervention systématique en contre tendance sur le marché ;
 - acheter et vendre les actions en fonction des situations du marché ;
 - les attribuer ou céder aux salariés et aux dirigeants de la Société dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne d'entreprise ;
 - remettre les titres en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations financières de croissance externe ;
 - annuler les actions, sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires statuant en matière extraordinaire visée à la 20^{ème} résolution.
- **Durée du programme** : 18 mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004.

Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent, par ordre de priorité décroissant, les situations suivantes :

- régulariser le cours de Bourse de l'action de la Société par intervention systématique en contre tendance sur le marché ;
- acheter et vendre les actions en fonction des situations du marché ;
- les attribuer ou céder aux salariés et aux dirigeants de la Société dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne d'entreprise ;
- remettre les titres en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations financières de croissance externe ;
- annuler les actions, sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires statuant en matière extraordinaire visée à la 20^{ème} résolution.

En ce qui concerne ce dernier objectif, compte tenu du bilan de son précédent programme et du nouveau capital qui pourrait résulter de la conversion des obligations dont elle a annoncé le remboursement anticipé, la Société GECINA précise qu'elle envisage l'annulation d'actions acquises dans le cadre des différentes autorisations de rachat afin d'être en mesure d'utiliser, le cas échéant, l'intégralité du nouveau programme soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 2 juin 2004.

III – CADRE JURIDIQUE

Ce programme s'inscrit dans le cadre législatif créé par la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier. Il sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires, le 2 juin 2004, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, au travers des 14^{ème} et 20^{ème} résolutions dont les projets sont les suivants :

A/ 14^{ème} résolution (à titre ordinaire)

Quatorzième résolution – Renouvellement de l'autorisation pour la Société d'opérer en Bourse sur ses propres actions.

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration et de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, renouvelle l'autorisation donnée au Conseil d'Administration conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, d'acquiescer, céder ou transférer les actions de la Société. La part maximale du capital pouvant être rachetée ne pourra à aucun moment excéder le maximum autorisé par la loi, soit 10 % du capital social à la date du rachat, ce qui à ce jour correspond à un montant maximal de 5 803 824 actions de 7,50 euros de valeur nominale. Le prix maximum d'achat ne devra pas excéder 90 euros par action, sur la base d'une valeur nominale de l'action de 7,50 euros, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations conduisant au regroupement ou à la division des actions.

Le montant maximal que la Société est susceptible de payer s'élève à ce jour à 522 344 160 euros.

Ces titres pourront être rachetés en une ou plusieurs fois, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur - notamment par offre publique d'achat, offre publique d'échange, achats par blocs, achat sur le marché, utilisation d'instruments financiers dérivés dont notamment toutes opérations optionnelles - afin :

- de conserver lesdites actions, les céder ou généralement les transférer dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de gestion patrimoniale et financière de la Société ;
- de régulariser le cours de Bourse de l'action de la Société et disposer d'actions à utiliser à cette fin ;
- de procéder à des achats et des ventes en fonction des situations de marché ;
- de les attribuer ou de les céder aux salariés et aux dirigeants dans le cadre de la participation aux fruits de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne d'entreprise ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations financières de croissance externe ;
- de disposer d'actions à annuler en vue d'accroître la valeur de l'action, sous réserve de l'autorisation de la présente Assemblée Générale Mixte statuant en matière extraordinaire visée à la vingtième résolution ;
- réaliser, simultanément ou non, des opérations visant un ou plusieurs des objectifs visés ci-dessus.

La Société pourra procéder aux opérations susvisées en période d'offre publique d'achat ou d'échange dans le respect des règlements de l'Autorité des Marchés Financiers.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de ce jour et se substitue à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 3 juin 2003 en vertu de sa douzième résolution. Le Conseil d'Administration est expressément autorisé à déléguer à son Président ou au Directeur Général l'exécution des décisions prises dans le cadre de la présente autorisation.

B/ 20^{ème} résolution (à titre extraordinaire)

L'Assemblée Générale Extraordinaire sous réserve de l'adoption de la quatorzième résolution de la présente Assemblée, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, renouvelle l'autorisation donnée au Conseil d'Administration conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce, d'annuler tout ou partie des actions acquises par la Société,

dans la limite de 10 % du capital social à la date de sa décision par période de 24 mois et de réduire corrélativement le capital social, en une ou plusieurs fois, en imputant la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles, y compris sur la réserve légale dans la limite 10 % de la réduction de capital en résultant.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au Président ou au Directeur Général, tous pouvoirs pour accomplir tous actes, formalités ou déclarations en vue de rendre définitives les réductions de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, constater lesdites réductions de capital et procéder à la modification corrélative des statuts.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix huit mois à compter de ce jour et se substitue à l'autorisation donnée par la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale du 3 juin 2003.

IV – MODALITES

A – Part maximale du capital et montant maximal payable par la Société GECINA

La part maximale du capital susceptible d'être rachetée est fixée à 10 % du capital social à la date du rachat, soit sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2003, 5 803 824 actions pour un montant maximal théorique de 522 344 160 €. Compte tenu des actions déjà détenues par la Société GECINA au 31 mars 2004, soit 4,14 % du nombre total d'actions composant le capital social, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, le nombre maximal d'actions à racheter pour compléter le programme s'élève actuellement à 3 402 724 actions, soit 5,86 %, ce qui représente, à titre indicatif, un investissement maximum de 306 245 160 € sur la base du prix d'achat maximum autorisé de 90 euros, le prix minimum de vente ne pouvant être inférieur à 40 euros.

La Société s'engage à ne pas dépasser, à tout moment, directement ou indirectement, la limite autorisée de 10 % du capital, mais se réserve la possibilité d'utiliser l'intégralité du programme autorisé dans l'hypothèse où le Conseil annulerait ou céderait les actions déjà détenues par la Société.

La Société s'engage également à maintenir un flottant suffisant pour respecter les seuils définis par Euronext Paris SA.

Réserves libres :

Il est précisé qu'en application de la loi, le montant du programme d'achat d'actions ne pourra pas être supérieur à celui des réserves libres, qui sont inscrites au bilan de la Société GECINA arrêté au 31 décembre 2003 pour un montant de 1 864 205 K€.

B – Modalités de rachat

Les actions pourront être rachetées par des interventions sur le marché ou par achats de blocs de titres, l'ensemble du programme pouvant être réalisé par voie d'utilisation de blocs de titres, à l'exception des achats effectués dans le cadre de la régularisation des cours. Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens en Bourse ou de gré à gré, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés sous réserve que ces mécanismes n'accroissent pas la volatilité du titre. La part maximale du capital acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme. En cas d'utilisation du programme en période d'offre publique, la Société précise que cette utilisation se fera dans les limites permises par la réglementation boursière.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserve et attribution de titres gratuits ainsi qu'en cas, soit d'une division, soit d'un regroupement de titres, le prix minimum de vente et le prix maximum d'achat indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

C – Durée et calendrier du programme

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société GECINA du 2 juin 2004, le programme de rachat d'actions est prévu pour une durée de dix huit mois à compter de ce même jour, soit jusqu'au 1^{er} décembre 2005.

D – Financement du programme de rachat

La Société GECINA financera le programme de rachat d'actions sur ses ressources propres, ou, pour tout ou partie, par recours à l'endettement. Il est précisé qu'au 31 décembre 2003, les ressources consolidées de la Société GECINA sont constituées de la manière suivante :

Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	3 773,1 M€
Dettes financières et bancaires	2 660,2 M€
Trésorerie disponible	147,2 M€

V – ELEMENTS PERMETTANT D'APPRECIER L'INCIDENCE DU PROGRAMME DE RACHAT SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE GECINA

Le calcul des incidences théoriques du programme de rachat sur les comptes consolidés de GECINA a été effectué en se plaçant dans l'hypothèse que le maximum d'actions autorisé serait acheté, et que l'intégralité des actions détenues serait annulée à l'exception de celles affectées à la représentation des options d'achat d'actions attribuées aux mandataires sociaux et aux salariés du Groupe (679 100 actions).

GECINA est une société foncière cotée au premier marché Euronext-Paris (code ISIN FR0010040865). Elle détient un patrimoine immobilier, essentiellement situé à Paris et en Région parisienne, dont la valeur à fin 2003 évaluée à 7,8 Md€, sur la base des valeurs d'expertise, hors droits, en bloc pour les actifs du secteur tertiaire et par lots pour les immeubles d'habitation. Le montant des loyers perçus au titre de l'année 2003 s'est élevé à 493,2 M€, dont 52,7% proviennent de l'immobilier tertiaire et 47,3% du secteur résidentiel.

En application du Règlement COB n° 98-02 modifié, la présente note d'information a pour objet de décrire les objectifs et les modalités du programme de rachat d'actions de la Société GECINA, soumis à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 2 juin 2004, ainsi que les incidences estimées sur la situation de ses actionnaires.

I – BILAN DU PRECEDENT PROGRAMME DE RACHAT

L'Assemblée Générale Mixte du 3 juin 2003 a renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2002 de procéder au rachat par la Société de ses propres actions, conformément au programme présenté dans la note d'information visée par la COB le 14 mai 2003 sous le n° 03-420.

Entre le 3 juin 2003, date de l'Assemblée Générale des actionnaires autorisant le programme, et le 31 mars 2004, la Société a procédé dans le cadre de cette autorisation aux opérations suivantes :

	Flux cumulés	
	Achats	Ventes-transferts*
Nombre de titres	817 380	97 092
Montant	47 786 565 €	4 924 040 €
Cours moyen des opérations	58,46 €	50,72 €

* dans le cadre d'échanges réalisés contre des actions SIMCO résultant de la levée d'options de souscription attribuées à des mandataires sociaux et des salariés de ce Groupe, conformément aux engagements pris lors de l'Offre Publique présentée par GECINA sur les titres SIMCO, (Cf. note d'information du 16 septembre 2002, visée par la COB sous le n° 02-1023).

La Société n'a pas conclu de convention de tenue de marché ou de liquidité. Elle n'a pas utilisé dans le passé de produits dérivés dans le cadre des programmes de rachat d'actions.

Compte tenu de ces opérations la situation au 31 mars 2004 est la suivante :

Pourcentage de capital auto détenu	4,14 %
Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois	Zéro
Nombre d'actions GECINA détenues en portefeuille*	2 401 100
Valeur comptable du portefeuille	127 622 604 €
Soit un prix moyen de	53,15 €
Valeur de marché du portefeuille au 31 mars 2004	153 430 290 €
Au cours de clôture de	63,90 €

* sur les 2 401 100 actions détenues par la Société au 31 mars 2004, 679 100 actions sont affectées à la représentation des options d'achat d'actions attribuées aux mandataires sociaux et à des salariés du Groupe, ramenant ainsi à 1 722 000 le nombre d'actions d'autocontrôle, sans affectation spécifique, portées en diminution des fonds propres.

II - FINALITES DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

La Société GECINA souhaite pouvoir mettre en œuvre un programme de rachat de ses propres actions dans le cadre du renouvellement de l'autorisation qui sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 2 juin 2004.

Le calcul a été effectué à partir des données consolidées au 31 décembre 2003, en retenant les hypothèses de travail suivantes :

- Capital social composé à cette date de 58 038 246 actions (après ajustement de la division par deux de la valeur nominale au 1^{er} janvier 2004).
- Acquisition de 3 402 724 actions (soit 5,86% du capital) en plus des 2 401 100 actions détenues au 31/03/2004, portant à 5 803 824 actions, soit 10 % du capital le nombre d'actions auto détenues.
- Prix unitaire de rachat de 64 € proche du derniers cours coté au 31 mars 2003 (63,90 €).
- Dilution de 6 926 606 actions par conversion de la totalité des 13 167 obligations convertibles ex-GFC - 3,25 %, échéance 01/01/04 émises en octobre 1997 en circulation, 3 665 263 obligations convertibles, 3,25 % novembre 2002 (échéance 01/01/06), 168 222 obligations convertibles, 3,25 % juillet 1997 (échéance 01/01/06).
- Coût de financement de 4,80 % étant rappelé qu'il ne génère pas d'économie d'impôt du fait de l'option au régime d'exonération fiscale des SIIC.

Sur ces bases, l'incidence théorique du programme de rachat d'actions en année pleine serait la suivante :

	Comptes consolidés au 31/12/03	Rachat de 5,86% du capital	Pro forma après rachat de 5,86 % du capital	Effet du rachat exprimé en %
Capitaux propres part du Groupe (en M€)	3 773,4	- 217,8	3 555,4	- 5,7 %
Capitaux propres consolidés (en M€)	3 811,2	- 217,8	3 593,5	- 5,7 %
Endettement financier net (en M€)	2 512,9	217,8	2 730,7	+ 8,7 %
Résultat net part du Groupe (en M€)	535,5	- 10,4	525,1	- 1,95 %
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	56 609 724	3 402 724	53 207 000	- 6,0 %
Résultat net par action (en €)	9,46		9,87	+ 4,32 %
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation, ajusté de l'effet des instruments dilutifs	63 536 332	3 402 724	60 133 607	- 5,36 %
Résultat net dilué par action (en €)	8,69		9,00	+ 3,66 %

Sensibilité sur le résultat net par action pour une année pleine (Coût de financement 4,80 %)

Prix d'acquisition des actions (en €)	57,6	64	70,4
Résultat net par action (en €)	9,89	9,87	9,85
Effet du rachat exprimé en %	4,53	4,32	4,11

VI – REGIMES FISCAUX DES RACHATS

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal est le suivant :

Pour la Société

Le rachat par la Société de ses propres actions sans annulation ultérieure aurait une incidence sur son résultat imposable dans le cas où les titres seraient cédés ou transférés à un prix différent de celui de leur rachat, la plus ou moins-value ainsi réalisée venant s'intégrer au résultat imposable de la Société.

Dans l'hypothèse où les titres rachetés viendraient finalement à être annulés, il n'y aurait pas d'incidence sur le résultat imposable. En particulier, la revalorisation des titres constatée, le cas échéant, entre la date de leur rachat et celle de leur annulation ne générerait pas de plus-values fiscales. Cette opération ne rendrait pas non plus le précompte exigible.

Pour les actionnaires cédants

En application de l'article 112-6° du Code Général des Impôts (CGI), les sommes perçues par les actionnaires lors de la cession de leurs titres à l'émetteur dans le cadre d'un programme de rachat d'actions sur le fondement des articles L.225-209 à L.225-212 du Code de commerce sont soumises au régime des plus-values.

- *Actionnaires personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France*
Conformément aux dispositions de l'article 150-0A du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession des titres sont imposables dès le premier euro si le montant annuel des cessions de valeurs mobilières et de droits sociaux réalisées par le foyer fiscal excède le seuil de 15 000 €. Les moins-values sont imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des cinq années suivantes et à condition que le seuil ci-dessus visé soit dépassé l'année de réalisation des dites moins-values. Le gain est imposé au taux global actuel de 26 %, dont 16 % dus au titre de l'impôt sur le revenu, 7,5 % au titre de la contribution sociale généralisée, 2 % au titre du prélèvement social et 0,5 % au titre de la contribution au remboursement de la dette sociale.

- *Actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant leur domicile fiscal en France*

Les actionnaires personnes morales seraient imposés sur les gains suivant le régime des plus-values professionnelles prévu par l'article 39 duodecies du Code Général des Impôts.

- *Actionnaires non-résidents*

Les gains réalisés par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B du Code Général des Impôts ou dont le siège social est situé hors de France ne sont pas soumis à l'impôt en France, sauf l'effet des conventions internationales.

VII – REPARTITION DU CAPITAL AU 31 MARS 2004

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Groupe AGF	13 897 490	23,95 %	13 897 490	24,98 %
Groupe Azur-GMF	7 919 234	13,64 %	7 919 234	14,23 %
Groupe Crédit Agricole-PRÉDICA	5 638 324	9,71 %	5 638 324	10,13 %
Autres institutionnels résidents	11 932 825	18,84 %	11 932 825	19,65 %
Actionnaires non résidents	10 828 330	18,66 %	10 828 330	19,46 %
Actionnaires individuels	6 420 943	11,06 %	6 420 943	11,55 %
Actions propres	2 401 100	4,14 %	-	-
Total	58 038 246	100,00 %	55 637 146	100,00 %

A la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote. Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Au titre des conversions d'obligations, 6 926 060 actions sont susceptibles d'être émises, la dilution potentielle représente donc 11,93 % du capital social. Au 31 décembre, il restait en circulation :

Date d'émission	03/10/1997 ⁽¹⁾	15/11/2002	09/07/1997 ⁽²⁾
Montant d'émission	133 572 231 €	289 651 930,81 €	304 897 729,60 €
Prix d'émission	91,47 €	78,97 €	78,97 €
Nombre de titres émis	1 460 294	3 667 873	3 861 000
Taux facial	3,25 %	3,25 %	3,25 %
Date d'échéance	01/01/2004	01/01/2006	01/01/2006
Prix de remboursement	101,88 €	93,15 €	93,15 €
Parité de conversion	1 action pour 2 obligations	18 actions pour 10 obligations	18 actions pour 10 obligations

Situation au 31/12/2003

Obligations restant en circulation	13 167	3 665 263	168 222
Obligations converties	1 447 127	2 610	24 905
Actions nouvelles pouvant résulter de la conversion	26 334	6 597 473	302 799

(1) Ces obligations, arrivées à échéance le 1^{er} janvier 2004, ont été radiées du premier marché le 2 janvier 2004.

(2) Reprise des engagements au titre des obligations convertibles émises par SIMCO approuvé par l'Assemblée Générale Mixte du 17 décembre 2003 (5^{ème} résolution).

Par ailleurs 302 940 actions GECINA sont susceptibles d'être créées par l'exercice de levée des plans d'options de souscription d'actions.

VIII – INTENTIONS DES PERSONNES CONTROLANT L'EMETTEUR

Il n'existe pas d'actionnaires contrôlant la Société. Toutefois, les Groupes AGF et Azur-GMF qui détiennent respectivement au 29 février 2004 : 23,95 % et 13,64 % du capital de la Société ne nous ont pas fait part à ce jour de leur intention de céder leurs actions dans le cadre du présent programme.

IX – EVENEMENTS RECENTS

La Société a fait le 26 février 2004 une présentation au marché de l'activité et des résultats de l'exercice 2003 et a publié à cette occasion un communiqué de presse.

Le Conseil d'Administration a décidé, au cours de sa séance du 20 avril 2004, d'exercer la faculté réservée à la Société de procéder à tout moment au remboursement anticipé total des deux emprunts obligataires convertibles en actions à 3,25 % émis en juillet 1997 par SIMCO et en novembre 2002 par GECINA. Cette décision a fait l'objet, notamment, d'un communiqué de presse publié le 4 mai 2004 dans le quotidien "Les Echos".

X – PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

A notre connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le programme de rachat d'actions propres de la Société GECINA. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en atténuer la portée.

Le Directeur Général
Serge GRZYBOWSKI