



Société anonyme au capital de 288 570 750 €  
Siège social : 2 ter, boulevard Saint-Martin – 75010 PARIS  
R.C.S. Paris B 592 014 476

# 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 5 juin 2002

### INTRODUCTION

GECINA est une société foncière cotée au premier marché Euronext-Paris (code Euroclear 13 151). Elle détient un patrimoine immobilier, essentiellement situé à Paris et en Région Parisienne, dont la valeur à fin 2001 évaluée à 4,5 milliards d'€, sur la base des valeurs d'expertise, hors droits, par lots pour les immeubles d'habitation et en bloc pour les actifs du secteur tertiaire. Le montant des loyers perçus au titre de l'année 2001 s'est élevé à 267,3 millions d'€, dont 62,8 % proviennent du secteur résidentiel et 37,2 % de l'immobilier tertiaire. En application du Règlement COB n° 98-02, 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, ainsi que les incidences estimées sur la situation de ses actionnaires.



En application de l'article L 621-8 du Code Monétaire et Financier, la Commission des Opérations de Bourse a apposé le visa n° 02-562 en date du 15 mai 2002 sur la présente note d'information, conformément aux dispositions de son règlement n° 98-02. 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.

### I. BILAN DU PRECEDENT PROGRAMME DE RACHAT

Les Assemblées Générales Mixtes du 8 juillet 1999, 23 mai 2000 et 6 juin 2001 ont autorisé le Conseil d'Administration à procéder au rachat par la Société de ses propres actions, conformément aux programmes présentés dans les notes d'information visées par la COB respectivement le 18 juin 1999 sous le n° 99-854, le 4 mai 2000 sous le n° 00-708 et le 15 mai 2001 sous le n° 01-568. Depuis l'annulation des 156 629 actions auto-détenues, représentant 0,81 % du capital, décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 1999, la Société a procédé dans le cadre de ces autorisations aux achats de titres suivants :

	Nombre	Montant	Cours moyen
Actions détenues par Batibail au moment de la fusion ou détenues par Sefimeg dans le cadre d'un plan d'options avant le 31/12/99	11 549	938 899 €	81,30 €
Actions acquises en décembre 1999	16 014	1 752 830 €	109,46 €
Actions acquises en 2000	362 962	37 348 054 €	102,90 €
Actions acquises en 2001	449 263	44 825 951 €	99,78 €
Total des actions autodétenues au 31/12/2001	<b>839 788</b>	<b>84 865 734 €</b>	<b>101,06 €</b>
Actions acquises depuis le 01/01/02	5 072	468 238 €	92,32 €
Total des actions autodétenues au 31/03/2002	<b>844 860</b>	<b>85 333 972 €</b>	<b>101,00 €</b>

Il est précisé qu'il n'a pas été procédé à des ventes, ni à des annulations de titres au cours de la période.

### 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 5 juin 2002. Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent, par ordre de priorité décroissant, les situations suivantes :

- optimiser la gestion patrimoniale et financière de la Société ;
- 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 dix-huitième résolution.

### 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 5 juin 2002, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, au travers des 8<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> résolutions dont les projets sont les suivants :

#### A. 8<sup>e</sup> résolution (à titre ordinaire)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration et de la note d'information visée par la COB, renouvelle l'autorisation donnée au Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 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, ce qui à ce jour correspond à un montant maximal de 1 923 805 actions de 15 € nominal. Les achats, cessions ou transferts d'actions effectués en vertu de cette autorisation seront exécutés dans les limites suivantes :

- le prix maximum d'achat ne devra pas excéder 135 €,
  - et le prix minimum de vente ne devra pas être inférieur à 75 €, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société.
- Le montant maximal que la Société est susceptible de payer s'élèvera en conséquence à 259 713 675 €.
- Ces titres pourront être acquis, cédés ou transférés en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris sous forme de blocs de titres, en vue notamment :
- d'optimiser la gestion patrimoniale et financière de la Société ;
  - de régulariser le cours de Bourse de l'action de la Société en intervenant en contre-tendance ;
  - 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 les remettre en paiement ou en échange, notamment dans le cadre d'opérations financières de croissance externe ;
  - de les annuler sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires statuant en matière extraordinaire visée à la dix-huitième résolution.

La Société pourra procéder aux opérations susvisées en période d'offre publique d'achat ou d'échange dans le respect des règlements de la Commission des Opérations de Bourse.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix huit mois à compter de ce jour et se substitue aux autorisations en vigueur à ce jour. Le Conseil d'Administration est expressément autorisé à déléguer à son Président et au Directeur Général l'exécution des décisions prises dans le cadre de la présente autorisation.

#### B. 18<sup>e</sup> résolution (à titre extraordinaire)

L'Assemblée Générale Extraordinaire comme conséquence de la huitième résolution, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, 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 par période de 24 mois et de réduire corrélativement le capital social en

imputant la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation à son Président et au Directeur Général, tous pouvoirs pour constater la ou les réductions de capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution et pour procéder à la modification corrélatrice des statuts.

La présente délégation est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour, et se substitue aux autorisations antérieures.

### 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, soit sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2001, 1 923 805 actions pour un montant maximal théorique de 259 713 675 €. Compte tenu des 839 788 actions déjà détenues par la Société GECINA à cette date, soit 4,36 % du nombre total d'actions composant le capital social, le nombre maximal d'actions à racheter pour compléter le programme s'élèverait à 1 084 017 actions, soit 5,63 %, ce qui représente un investissement maximum de 146 342 295 € sur la base du prix d'achat maximum autorisé de 135 €, le prix minimum de vente ne pouvant être inférieur à 75 €.

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.

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 2001 pour un montant de 830,2 millions d'€.

#### 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.

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.

#### C. Durée et calendrier du programme

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société GECINA du 5 juin 2002, le programme de rachat d'actions est prévu pour une durée de dix-huit mois à compter de ce même jour, soit jusqu'au 5 décembre 2003.

#### 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 2001, les ressources consolidées de la Société GECINA sont constituées de la manière suivante :

	(en millions d'€)
Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	1 113,3
Dettes financières et bancaires	1 557,6
Trésorerie disponible	136,5

### 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 seraient annulées.

Le calcul a été effectué à partir des données consolidées au 31 décembre 2001, en retenant les hypothèses de travail suivantes :

- acquisition de 1 084 017 actions (soit 5,63 % du capital) en plus des 839 788 actions détenues au 31/12/2001, portant à 1 923 805 actions, soit 10 % du capital le nombre d'actions autodétenues.
- prix moyen unitaire de rachat de 95 € par action correspondant à la moyenne arrondie du cours de l'action GECINA au cours de l'année 2001, et proche du cours moyen du mois de mars 2002 (94,40 €).
- dilution de 1 312 491 actions par conversion de la totalité des obligations convertibles ex-GFC - 3,25 % (septembre 97) en circulation, et de 208 actions à la suite de la conversion en 2002 de 338 obligations convertibles ex-SEFIMEG 3,75 % à l'échéance de leur remboursement le 1<sup>er</sup> janvier 2002.
- coût de financement de 5 %.
- impôts société au taux de 35,4 %.

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

	Comptes consolidés au 31/12/01	Après rachat de 5,63% du capital	Pro forma après rachat de 5,63% du capital	Effet du rachat exprimé en %
Capitaux propres part du Groupe (M€)	1 113,30	- 103,00	1 010,30	- 9,25
Capitaux propres de l'ensemble consolidé (M€)	1 113,70	- 103,00	1 010,70	- 9,25
Endettement financier net (M€)	1 421,00	103,00	1 524,00	7,25
Résultat net part du Groupe (M€)	113,30	- 3,30	110,00	- 2,90
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	19 067 113	17 314 294	17 314 295	- 9,20
Résultat net par action (en €)	5,94	0,41	6,35	6,90
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation, ajusté de l'effet des instruments dilutifs	19 711 011	18 626 994	18 626 994	- 5,50
Résultat net dilué par action (en €)	6,06	0,17	6,23	2,80

### 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 1126<sup>b</sup> 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 du Commerce (anciennement articles 217-2 à 217-5 de la loi du 24 juillet 1966) 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 franc si le montant annuel des cessions de valeurs mobilières et de droits sociaux réalisées par le foyer fiscal excède le seuil de 7 600 €. Les moins-values sont imposables 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 desdites 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 plus et moins-values réalisées lors de la cession sont, sauf dans les cas visés ci-dessus, comprises dans les résultats imposables à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 33 1/3 %. En outre, les personnes morales redevables de l'impôt sur les sociétés sont assujetties à une contribution additionnelle égale à 3 % de l'impôt sur les sociétés et à une contribution sociale égale à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés lorsque celui-ci excède 763 000 €.

En application des dispositions de l'article 219-1 a ter du CGI, lorsque les titres cédés répondent à la définition de titres de participation au sens comptable et fiscal et ont été détenus plus de deux ans, les gains ou pertes réalisés lors de la cession sont éligibles au régime des plus et moins-values à long terme, sous réserve de satisfaire à l'obligation de dotation de la réserve spéciale des plus-values à long terme. Le taux d'imposition applicable aux plus-values est alors de 19 %, majoré de la contribution additionnelle (égale à 3 % de l'impôt sur les sociétés calculé au taux de 19 %) et, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices (égale à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés calculé au taux de 19 %).

### VII. REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2001

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Groupe A.G.F.	6 213 070	32,3	6 213 070	33,8
Groupe AZUR	4 388 578	22,8	4 388 578	23,8
Autres institutionnels résidents	4 996 964	25,9	4 996 964	27,2
Actionnaires non résidents	1 033 949	5,4	1 033 949	5,6
Actionnaires individuels	1 765 701	9,2	1 765 701	9,6
Auto détention	839 788	4,4	-	-
<b>Total</b>	<b>19 238 050</b>	<b>100</b>	<b>18 398 262</b>	<b>100</b>

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 31 décembre 2001, la dilution potentielle est représentée par :

- 1 312 491 actions GECINA correspondant à la conversion éventuelle des 1 312 491 obligations ex-GFC - 3,25 % (septembre 97) en circulation, convertibles en actions à raison de 1 action GECINA pour 1 obligation présentée, et dont l'échéance est le 1<sup>er</sup> janvier 2004.
- 208 actions GECINA résultant de la conversion en 2002, sur la base d'une parité de 8 actions GECINA pour 13 obligations présentées, de 338 obligations ex-SEFIMEG à l'échéance de leur remboursement le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

### VIII. INTENTIONS DES PERSONNES CONTROLANT L'EMETTEUR

Il n'existe pas d'actionnaires contrôlant la Société. Toutefois, les Groupes A.G.F. et AZUR-GMF qui détiennent respectivement au 31 décembre 2001 : 32,3 % et 22,8 % du capital de la Société n'ont pas indiqué à ce jour leur intention de céder leurs actions dans le cadre du présent programme.

### IX. EVENEMENTS RECENTS

La Société a fait le 7 mars 2002 la présentation au marché de l'activité et des résultats de l'exercice 2001, et publié à cette occasion un communiqué de presse.

### 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 Président du Conseil d'Administration,  
Antoine JEANCOURT-GALIGNANI