

## 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 3 juin 2003



En application de l'article L. 621-8 du Code Monétaire et Financier, la Commission des Opérations de Bourse a apposé le visa n° 03-420 en date du 14 mai 2003 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.

### Synthèse des principales caractéristiques du programme de rachat de titres

- **Titres concernés :** actions GECINA, cotées sur le Premier Marché d'Euronext Paris, code Euroclear 13151
- **Pourcentage de rachat maximum de capital :** 10 %
- **Prix maximum d'achat unitaire :** 135 €
- **Prix minimum de vente unitaire :** 75 €
- **Montant maximal payable par la Société :** 251 527 950 € sur la base du prix maximum d'achat
- **Objectifs par ordre de priorité décroissant :**

Optimiser la gestion patrimoniale et financière de la Société, c'est-à-dire :

- 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-septième résolution.
- **Durée du programme :** dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 3 juin 2003.

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 2002 évaluée à 8,9 Md€, 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 2002 s'est élevé à 293,7 M€, dont 58,3 % proviennent du secteur résidentiel et 41,7 % 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.

### I - BILAN DU PRECEDENT PROGRAMME DE RACHAT

L'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2002 a renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2001 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 15 mai 2002 sous le n° 02-562.

Entre le 5 juin 2002, date de l'Assemblée Générale des actionnaires autorisant le programme, et le 30 avril 2003, la Société a procédé dans le cadre de cette autorisation aux opérations suivantes :

	Flux cumulés	
	Achats	Ventes*
Nombre de titres	20 386	24 840
Montant	1 987 170 €	2 413 510 €
Cours moyen des opérations	97,48 €	97,16 €

\* 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, (voir 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 de ses programmes de rachat d'actions.

Compte tenu de ces opérations la situation au 30 avril 2003 est la suivante :

Pourcentage de capital auto détenu	3,10 %
Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois	zéro
Nombre d'actions GECINA détenues en portefeuille*	840 406
Valeur comptable du portefeuille	84 731 013 €
Soit un prix moyen de	100,82 €
Valeur de marché du portefeuille au 30 avril 2003	84 760 641 €
Au cours de clôture de	100,90 €

\* Sur les 840 406 actions détenues par la Société au 30 avril 2003, 121 500 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 718 906 le nombre d'actions d'autocontrôle 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 3 juin 2003. 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, c'est-à-dire :
- 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-septième 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 3 juin 2003, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, au travers des douzième et dix-septième résolutions dont les projets sont les suivants :

#### A/ 12<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 2 704 637 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 365 125 995 €.

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-septième 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/ 17<sup>e</sup> résolution (à titre extraordinaire)

L'Assemblée Générale Extraordinaire comme conséquence de la douzième 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 vingt-quatre 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 2002, 2 704 637 actions pour un montant maximal théorique de 365 125 995 €. Compte tenu des actions déjà détenues par la Société GECINA au 31 mars 2003, soit 3,1 % du nombre total d'actions composant le capital social, le nombre maximal d'actions à racheter pour compléter le programme s'élèverait à 1 863 171 actions, soit 6,9 %, ce qui représente un investissement maximum de 251 527 950 € 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 2002 pour un montant de 1 431 097 000 €.

#### 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. Il n'est pas prévu à ce jour d'utiliser des produits dérivés pour l'application du présent 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.

#### C/ Durée et calendrier du programme

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société GECINA du 3 juin 2003, le programme de rachat d'actions est prévu pour une durée de dix huit mois à compter de ce même jour, soit jusqu'au 2 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 2002, les ressources consolidées de la Société GECINA sont constituées de la manière suivante :

Capitaux propres consolidés (part du Groupe)	1 936,4 M€
Dettes financières et bancaires	3 993,0 M€
Trésorerie disponible	265,7 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 seraient annulées à l'exception de celles affectées à la représentation des options d'achat d'actions attribuées aux mandataires sociaux et aux salariés du Groupe (121 500 actions).

Le calcul a été effectué à partir des données consolidées au 31 décembre 2002, en retenant les hypothèses de travail suivantes :

- capital social composé à cette date de 27 046 376 actions, dont 7 808 046 actions, créées le 15 novembre 2002 à l'issue de l'offre publique présentée par GECINA sur les titres SIMCO (voir note d'information du 16 septembre 2002 visée par la COB sous le n° 02-1023) ;

- acquisition de 1 863 170 actions (soit 6,9 % du capital) en plus des 841 467 actions détenues au 31 décembre 2002, portant à 2 704 637 actions, soit 10 % du capital le nombre d'actions auto détenues ;
- prix moyen unitaire de rachat de 95 € par action et proche du prix de revient moyen des achats effectués en 2002 (94,99 €) et de la moyenne des cours de bourse des douze derniers mois (95,5 €) ;
- dilution de 4 613 504 actions par conversion de la totalité des 1 312 482 obligations convertibles ex-GFC - 3,25 %, échéance 01/01/04 émises en octobre 1997 en circulation, et 3 667 802 obligations convertibles, 3,25 % émises en novembre 2002 (échéance 01/01/06) dans le cadre de l'offre publique d'échange des obligations convertibles SIMCO ayant des caractéristiques financières comparables ;
- coût de financement de 5 % ;
- impôt sur les sociétés 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 31/12/02	Rachat de 6,9% du capital	Pro forma après rachat de 6,9% du capital	Effet du rachat exprimé en %
Capitaux propres part du Groupe (M€)	1 936,4	-177,0	1 759,4	- 9,14 %
Capitaux propres part du Groupe (M€)	2 012,5	-177,0	1 835,5	- 8,80 %
Endettement financier net (M€)	3 993,0	177,0	4 170,0	4,43 %
Résultat net part du Groupe (M€)	130,9	- 5,7	125,2	- 4,37 %
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	19 437 025	1 863 170	17 573 854	- 9,59 %
Résultat net par action (en €)	6,73		7,12	5,77 %
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation, ajusté de l'effet des instruments dilutifs	21 165 526	1 863 170	19 302 355	- 8,80 %
Résultat net dilué par action (en €)	6,49		6,82	5,09 %

#### Sensibilité sur le résultat net par actions pour une année pleine

Prix d'acquisition des actions (M€)	90	95	100
Coût de financement (M€)	5 %	5 %	5 %
Résultat net par action (M€)	7,14	7,12	7,11
Effet du rachat exprimé en %	6,03	5,77	5,52

## 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° 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 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 7 600 €. 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 soumis 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-dessous, 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 bénéficiaires (égale à 3,3% de l'impôt sur les sociétés calculé au taux de 19 %).

## VII - REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2002

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Groupe A.G.F.	6 250 893	23,1 %	6 250 893	23,9 %
Groupe AZUR	5 041 337	18,6 %	5 041 337	19,2 %
AXA	2 041 033	7,5 %	2 041 033	7,8 %
Groupe Crédit Agricole-Prédica	1 833 697	6,8 %	1 833 697	7,0 %
Crédit Foncier de France	1 106 017	4,1 %	1 106 017	4,2 %
Autres institutionnels résidents	4 693 968	17,4 %	4 693 968	17,9 %
Actionnaires non résidents	2 507 408	9,3 %	2 507 408	9,6 %
Actionnaires individuels	2 730 556	10,1 %	2 730 556	10,4 %
Actions propres	841 467	3,1 %		
<b>Total</b>	<b>27 046 376</b>	<b>100 %</b>	<b>26 204 909</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 2002, la dilution potentielle représente 17,1% du capital social correspondant à :

- 1 312 482 actions GECINA correspondant à la conversion éventuelle des 1 312 482 obligations ex-GFC - 3.25 % (octobre 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.
- 3 301 021 actions GECINA correspondant à la conversion de 3.667.802 obligations SIMCO dans le cadre de l'OPE, à raison de 1 action GECINA pour 0,9 obligation présentée et dont l'échéance est le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

## 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 2002 : 23,1% et 18,6% 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 26 mars 2003 une présentation au marché de l'activité et des résultats de l'exercice 2002 et a publié à cette occasion un communiqué de presse.

Les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2002 ont fait l'objet d'une publication au BALO du 14 avril 2003.

## 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