

Rapport Financier
2008



01 – Activité et marchés

1.1. Chiffres clés	4
1.2. Dates clés de Gecina.....	6
1.3. Activité bureaux.....	7
1.4. Activité résidentiel	9
1.5. Activité logistique	10
1.6. Activité santé.....	11
1.7. Activité hôtellerie	13

02 – Trésorerie et financements

2.1. Gestion de la trésorerie du Groupe	14
2.2. Sources de financement.....	14
2.3. Sécurité des financements.....	15
2.4. Échéancier de la dette	15
2.5. Coût moyen de la dette	15
2.6. Variation de valeur et risque de taux	16
2.7. Garanties données	16
2.8. Solvabilité.....	16
2.9. Notation.....	17
2.10. Encours de la dette rendu exigible par un changement de contrôle.....	17

03 – Valorisation du patrimoine

3.1. Valorisation du patrimoine immobilier.....	18
3.2. Immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise.....	19
3.3. Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel	19
3.4. Immeubles du patrimoine immobilier logistique	20
3.5. Immeubles du patrimoine immobilier de diversification	20
3.6. Attestation des experts immobiliers	21

04 – Comptes consolidés

4.1. Examen des résultats.....	22
4.2. Situation financière	25
4.3. Actif Net Réévalué.....	26
4.4. Comptes consolidés	27

05 – Comptes annuels

5.1. Activité et résultat.....	61
5.2. Situation financière	62
5.3. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	63
5.4. Comptes annuels	64

Sommaire



06 – Groupe et filiales

6.1. Organisation du Groupe et organigramme.....	84
6.2. Activité et résultats des principales filiales.....	86
6.3. Opérations avec les apparentés	87

07 – Distribution, capital et action

7.1. Distribution.....	88
7.2. Informations sur le capital.....	91
7.3. Opérations sur le capital.....	96
7.4. Options et actions gratuites	101
7.5. L'action Gecina.....	106

08 – Administrateurs et Direction

8.1. Administrateurs et Direction Générale.....	109
8.2. Rémunération et avantages.....	110
8.3. Informations détaillées sur le Conseil d'Administration	111

09 – Informations sociales

9.1. La politique de ressources humaines.....	121
9.2. L'emploi.....	122
9.3. L'organisation du temps de travail	124
9.4. Promotions et rémunération	125
9.5. Conditions de travail et cohésion sociale.....	126

10 – Développement durable et risques immobiliers

10.1. La démarche développement durable de Gecina	129
10.2. Les enjeux et la politique de développement durable de Gecina	131
10.3. Le management de la prévention	133
10.4. Participer à la défense de l'environnement	139
10.5. Immeubles et constructions durables – Limiter les impacts environnementaux des immeubles	144
10.6. Être à l'écoute des attentes de nos clients.....	149
10.7. Développer une démarche citoyenne	150

11 – Facteurs de performance et de risques

11.1. Indicateurs de performance.....	153
11.2. La gouvernance du risque chez Gecina.....	154
11.3. Assurances	154
11.4. Autres risques afférents à la société	156



12 Informations juridiques

12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable	159
12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts	160
12.3. Recherche et brevets	164

13 Gouvernance et contrôle interne

Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	165
13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration	166
13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	171
13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	171
13.4. Contrôle interne	171

14 Évolutions, perspectives, tendances

14.1. Événements récents	179
14.2. Perspectives et tendances	180

15 Contrôleurs légaux des comptes

15.1. Responsables du contrôle des comptes	181
15.2. Honoraires	182
15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes	183

16 Liste du patrimoine

Bureaux (DIE)	188
Résidentiel (DIR)	196
Logistique (DIL)	206
Immobilier de diversification (DID)	210

17 Documentation

18 Document de référence

18.1. Documents accessibles au public	226
18.2. Informations financières historiques	227
18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel	227
18.4. Table de concordance du Document de référence	228
18.5. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	230

Les documents relatifs à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Gecina, et notamment les résolutions soumises à son approbation et le rapport du Conseil d'Administration les présentant font l'objet d'un document séparé adressé aux actionnaires dans le cadre de la convocation de l'Assemblée et disponible sur le site internet www.gecina.fr dans la rubrique « Informations réglementées ».



Activité et marchés

1.1. Chiffres clés.....	4
1.2. Dates clés de Gecina	6
1.3. Activité bureaux.....	7
1.4. Activité résidentiel	9
1.5. Activité logistique	10
1.6. Activité santé	11
1.7. Activité hôtellerie.....	13

1.1. CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	2008/2007	2008	2007	2006
Revenus locatifs	▲ 7,6 %	637,0	591,8	568,4
Bureaux	▲ 9,5 %	370,2	338,1	313,0
Résidentiel	▲ 0,3 %	206,2	205,6	217,0
Logistique	▲ 35,0 %	42,3	31,3	14,4
Diversification ⁽¹⁾	▲ 8,8 %	18,3	16,8	24,0
Résultat récurrent ⁽²⁾	▲ 4,7 %	298,0	284,7	272,1
Cash flow ⁽³⁾	▲ 8,3 %	304,3	281,0	257,0
Valeur en lots⁽⁴⁾ du patrimoine	▼ 6,1 %	12 438	13 249	12 047
Bureaux	▼ 6,5 %	6 688	7 156	6 278
Résidentiel	▼ 9,6 %	4 574	5 058	4 942
Logistique	▲ 7,0 %	555	519	391
Diversification	▲ 20,5 %	621	516	436
Rendement brut du patrimoine	13,7 %	5,82 %	5,12 %	5,16 %
Données par actions (en euros)	2008/2007	2008	2007	2006
Cash flow ⁽³⁾	▲ 5,2 %	5,10	4,85	4,59
Résultat net (part du Groupe)		(14,66)	21,43	29,61
ANR dilué lots ⁽⁴⁾	▼ 10,0 %	128,29	142,55	124,93
Dividende net ⁽⁵⁾	▲ 13,8 %	5,70	5,01	4,2
Nombre d'actions	2008/2007	2008	2007	2006
Composant le capital social au 31 décembre	0,0 %	62 444 652	62 424 545	62 269 670
Hors autocontrôle au 31 décembre	▼ 1,9 %	59 197 041	60 363 721	60 127 800
Dilué hors autocontrôle au 31 décembre	▼ 1,4 %	60 523 157	61 406 474	60 990 887
Moyen hors autocontrôle	▼ 1,1 %	59 692 060	60 331 680	60 061 265

(1) Recouvre l'hôtellerie et la santé. En 2006 les revenus intègrent 10,2 millions d'euros au titre de la santé.

Depuis 2007, l'activité Santé n'est pas consolidée, la participation dans Gecimed étant mise en équivalence.

(2) Excédent brut d'exploitation avant cessions diminué des frais financiers nets.

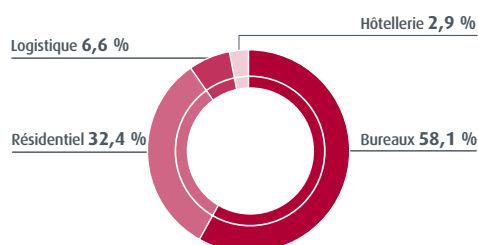
(3) Courant (avant cessions et après impôts).

(4) Sur la base de valeurs d'expertises en lots pour les actifs résidentiels, en bloc pour les autres.

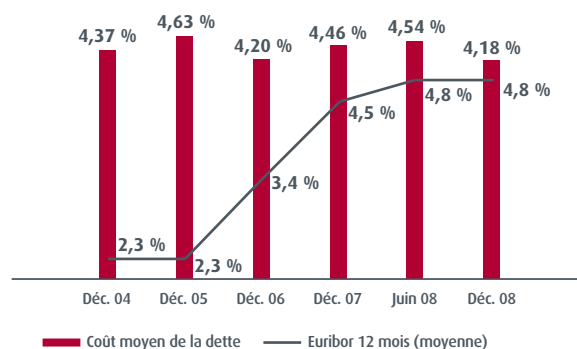
(5) Pour 2008, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.



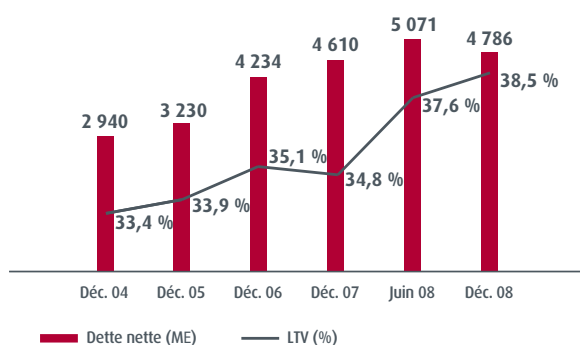
Répartition des loyers par activité



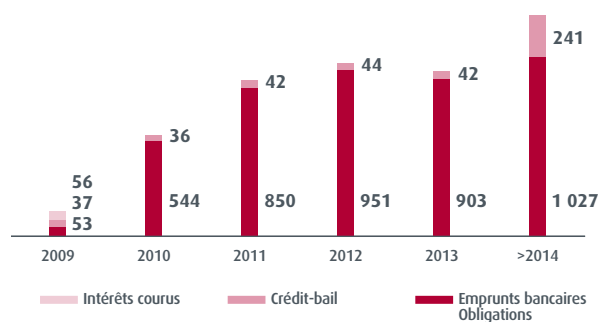
Coût de la dette



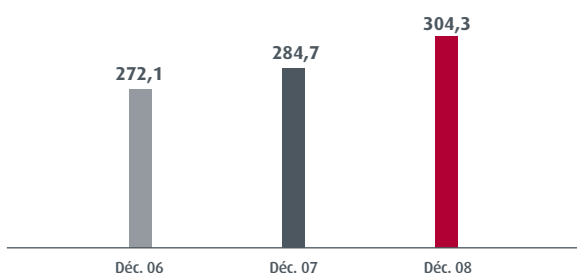
Ratio LTV lots



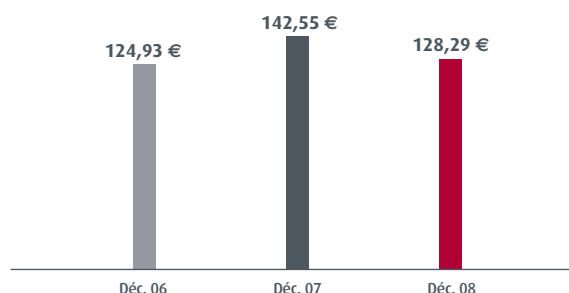
Échéancier de la dette (en millions d'euros)



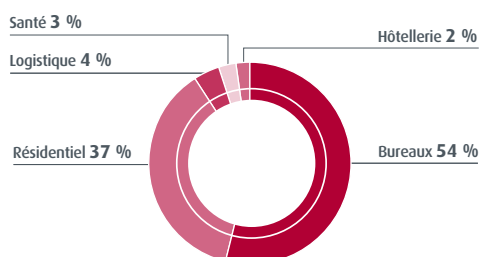
Résultat récurrent (en millions d'euros)



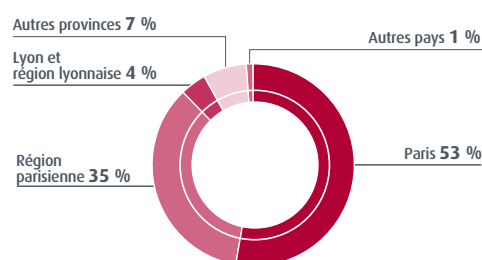
ANR par action (en euros)



Valorisation du patrimoine par activité



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur lots)





1.2. DATES CLÉS DE GECINA

- 1959** Création du Groupement pour le Financement de la Construction (GFC).
- 1963** Introduction à la bourse de Paris de GFC
- 1991** GFC absorbe GFIL.
- 1997** GFC acquiert Foncina.
- 1998** GFC absorbe UIF et acquiert Foncière Vendôme. GFC devient Gecina.
- 1999** Gecina absorbe Sefimeg (qui détient la société Fourmi Immobilière créée en 1879) puis Immobilière Batibail.
- 2002** Acquisition de la foncière Simco qui avait précédemment acquis la Compagnie Immobilière de la Plaine Monceau (fondée en 1878) et la Société des Immeubles de France (créée en 1879).
- 2003** Adoption du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.
- 2005** À l'issue d'une OPA, Metrovacesa détient 68,54 % du capital de Gecina.
Joaquín Rivero Valcarce est nommé Président de Gecina lors de l'Assemblée Générale.
Premiers investissements en nouveaux types d'actifs, murs d'hôtels et logistique.
Trophée "Immeuble de l'année 2005", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI.
- 2006** OPA sur Sofco qui devient Gecimed et acquisition des murs de 28 cliniques auprès de Générale de Santé.
- 2007** Signature d'un Accord de Séparation entre les actionnaires de Metrovacesa.
À l'issue de la première phase de cet Accord, Metrovacesa ne détient plus que 27% de Gecina, M. Rivero 16 % et M. Soler 15 %.
Gecina lance sa marque de plateformes logistiques premium : Gecilog.
Fusion par absorption de Société des Immeubles de France par Gecina.
- 2008** Le "Building" ancien siège du "Figaro" reçoit le trophée "Immeuble de l'année 2008", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI.
Gecina lance sa Fondation d'entreprise.
Gecina lance "Campuséa", sa marque de résidences étudiants.
- 2009** Le Parc de Labuire reçoit le prix de l'aménagement urbain.
Gecina lance une offre publique obligatoire sur Gecimed.



1.3. ACTIVITÉ BUREAUX

L'immobilier d'entreprise, de solides performances opérationnelles

L'activité immobilier d'entreprise affiche une progression de 9,5 % des loyers en 2008, une excellente performance compte tenu de la dégradation de l'environnement économique et financier. Elle traduit la qualité du portefeuille d'actifs, le dynamisme commercial des équipes et l'efficacité de la politique de gestion.

2008, un environnement contrasté

Conjugué à la crise financière, le retournement du cycle immobilier, amorcé en début d'exercice, s'est accentué au 4^e trimestre avec des effets très nets sur le nombre de transactions, notamment pour les actifs de grande taille.

Après deux années exceptionnelles, **le marché français de l'investissement** a enregistré un net recul en 2008 à 12,5 milliards d'euros sur l'ensemble du territoire, dont 8,5 milliards d'euros pour l'Île-de-France, retrouvant ainsi son niveau de 2004. Cette baisse significative des transactions reflète non seulement les difficultés de financement rencontrées par les investisseurs mais également un climat d'attentisme généralisé, par anticipation d'une hausse des taux de rendement.

En revanche, **le marché locatif** a mieux résisté : la demande placée en Île-de-France s'est établie à 2,4 millions de m², dont près de 600 000 m² à Paris, soit une baisse globale de 14 %. Cette tendance a été plus marquée pour les moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²) et pour les actifs situés dans le quartier central des affaires parisien (QCA), plus onéreux que les marchés de la périphérie. La part des immeubles neufs ou restructurés (44 % de la demande placée) a confirmé l'intérêt des utilisateurs pour des actifs de qualité qui optimisent l'utilisation des surfaces et génèrent des économies d'exploitation.

Ces évolutions se sont traduites par une augmentation de 13 % du stock immédiat à 2,7 millions de m² à fin 2008, et par une légère croissance de la vacance : en Île-de-France, ce taux est passé de 4,8 % en 2007 à 5,4 % en 2008, avec toutefois des écarts importants entre La Défense (3,6 %) et le croissant ouest (8,2 %), Paris se situant autour de 4 %.

Les valeurs locatives (hors charges et hors taxes) sont restées globalement stables en Île-de-France, à 322 €/m²/an. Néanmoins, la baisse des loyers "prime" reflète le retournement du marché : - 2 % pour La Défense à 478 €/m²/an, - 5 % pour Paris centre ouest (716 €/m²/an) et le croissant ouest (456 €/m²/an). Au-delà de l'évolution des valeurs faciales, les avantages accordés par les bailleurs – franchises et/ou participation aux travaux d'aménagement des preneurs – se sont accrus en 2008, creusant l'écart avec les loyers effectivement perçus.

Sur le marché lyonnais où Gecina est présent avec plus de 100 000 m² d'actifs tertiaires, les effets de la crise se sont peu fait sentir en 2008, même si le nombre de transactions a diminué (478 contre 579 en 2007). La pénurie d'offres neuves persiste dans le secteur de La Part-Dieu qui représente plus de 25 % de la demande placée ; malgré une légère baisse, celle-ci est restée supérieure à celle des années 2003-2006.

Perspectives

En 2009, le marché devrait voir se confirmer les signes de repli constatés lors de l'exercice précédent. La nécessité pour les entreprises de maîtriser leurs dépenses locatives – alors même que l'indice du coût de la construction (ICC) publié en 2008 et applicable en 2009 a enregistré une hausse importante – devrait entraîner une renégociation plus systématique des loyers et un accroissement des avantages commerciaux accordés lors des nouvelles locations ou des renouvellements de baux. La variation importante de l'ICC a conduit plusieurs organisations de propriétaires bailleurs et d'utilisateurs à signer, en mars 2009, un protocole qui entérine leur volonté de mettre en œuvre un nouvel indice des loyers tertiaires (ILAT).

Par ailleurs, l'orientation à la baisse des valeurs locatives devrait se poursuivre et la demande placée passer sous la barre des 2 millions de m². La reprise du marché de l'investissement dépendra du rétablissement de l'accès au crédit et du soutien des investisseurs disposant de fonds propres abondants tels que les fonds souverains, les mutuelles et caisses de retraite, les compagnies d'assurance, les SCPI et OPCI.

Malgré ces perspectives peu favorables, il convient de rappeler que les fondamentaux de l'immobilier d'entreprise français, et particulièrement francilien, sont solides : les taux de vacance sont historiquement bas, l'offre future est bien contrôlée et le risque de surproduction est très limité. En outre, le marché parisien ne présente pas de surexposition à tel ou tel secteur d'activité.



Les performances de Gecina

La progression soutenue des loyers de bureaux a permis d'atténuer l'impact de la hausse des taux de rendement sur la valeur du patrimoine, qui s'élève à 6 688 millions d'euros, soit 54 % du patrimoine du Groupe.

Les loyers du pôle Bureaux ont progressé de 9,5 % à 370,2 millions d'euros. À périmètre homogène, la croissance est remarquable à + 6,7 %, contribuant pour une large part à l'augmentation des revenus locatifs du Groupe sur cette base. L'indexation a joué un rôle important dans cette évolution, le dynamisme commercial et la gestion efficace du portefeuille ayant également contribué à cette bonne performance. La très grande qualité et l'importance du patrimoine de Gecina répondent en effet aux besoins des entreprises pour les accompagner dans leur développement.

Les nouvelles locations qui ont pris effet au cours de l'exercice ont porté au total sur 91 315 m² et représentent un loyer de 39 millions d'euros en année pleine.

Les transactions réalisées sur des programmes neufs ont concerné 56 531 m² avec notamment :

- la location au groupe pharmaceutique Ipsen du Khapa, un immeuble de 18 000 m² à Boulogne (Hauts-de-Seine) ;
- la commercialisation de près de 25 000 m² dans l'immeuble Défense Ouest à Colombes (Hauts-de-Seine), auprès des groupes UCB Pharma, Pepsico France et Aon ;
- la location au groupe Schering Plough de l'immeuble Pyramidion à Courbevoie (Hauts-de-Seine), d'une surface de plus de 9 300 m².

Les actifs en exploitation (23 746 m²) ont été reloués à un prix moyen de 405 €/m²/an, supérieur de 8 % aux loyers précédents.

Les immeubles restructurés (11 038 m²) ont été reloués au prix moyen de 553 €/m²/an. C'est notamment le cas du 66 avenue Marceau à Paris 8^e, pour 4 856 m², et du 55 rue Deguingand à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine), pour 4 364 m².

Les contrats signés en 2008 prenant effet en 2009, portent sur 30 928 m². Parmi ceux-ci figurent la location, au journal *L'Équipe*, de la totalité des bureaux de l'immeuble L'Angle à Boulogne (11 082 m²), ainsi que les baux signés avec Sun Microsystems et Wincor Nixdorf pour plus de 13 000 m² dans l'immeuble Le Crystalys à Vélizy-Villacoublay.

La remarquable restructuration de l'immeuble "Le Building", l'ancien siège du *Figaro*, situé au 37 rue du Louvre à Paris 2^e, a été saluée par le Grand Prix SIMI 2008 dans la catégorie Immeuble Rénové. Elle s'est achevée début 2009 et la totalité de l'immeuble (6 735 m²) est louée à la Banque de France.

Enfin, le taux d'occupation physique du patrimoine de bureaux de Gecina était de 94,2 % au 31 décembre 2008.

Un portefeuille constamment optimisé

Gecina poursuit depuis plusieurs années une politique dynamique de rotation des actifs qui l'a conduit, en 2008, à céder sept immeubles (77 600 m²) pour un montant total de 258 millions d'euros. Ces opérations ont concerné des actifs matures, en copropriété ou de petite taille, et des surfaces importantes mais situées en deuxième périphérie, comme par exemple un immeuble de 48 400 m² à Poissy (Yvelines).

Parallèlement, trois immeubles ont été acquis en 2008 pour un montant total de 146 millions d'euros. Deux d'entre eux font partie d'un ensemble de quatre projets développés en partenariat avec Hines, dans la ZAC Île Seguin-Rives de Seine à Boulogne, sur l'ancien site des usines Renault : il s'agit de L'Angle et de Khapa, ce dernier ayant été nommé au Grand Prix SIMI 2008 dans la catégorie immeuble neuf. Le troisième immeuble (12 095 m²), situé à Madrid, est loué en totalité à BMW.

Les actifs en cours de construction ou de profonde restructuration portent sur plus de 140 000 m². L'investissement, supérieur à 1 milliard d'euros, représente 62 % du total investi par le Groupe sur des projets en développement.

En Île-de-France, les programmes les plus significatifs sont les deux derniers projets du partenariat avec Hines : la tour Horizons conçue par Jean Nouvel (38 600 m²) et l'immeuble Anthos (10 050 m²), conçu par les architectes Élisabeth Naud & Luc Poux.

Les autres projets importants sont :

- l'immeuble Origami (5 255 m² de bureaux) situé avenue de Friedland à Paris 8^e, conçu par l'architecte Manuelle Gautrand ;
- un immeuble de 10 665 m² de bureaux situé à Neuilly-sur-Seine, au 96 avenue Charles-de-Gaulle, en grande partie reconstruit à neuf, avec la collaboration des architectes Lobjoy & Bouvier. Cet immeuble devrait recevoir le label BBC (Bâtiment basse consommation) pour la partie neuve du bâtiment.

Au travers d'une société détenue à parité avec le promoteur Apsys associé à Foncière Euris et Paris Orléans, Gecina investit dans la restructuration du centre commercial Beaugrenelle à Paris 15^e (45 000 m² GLA au total), projet conçu par le cabinet d'architecture Valode & Pistre. L'obtention des autorisations administratives en 2006 et 2007 a permis d'engager différents chantiers et la livraison de l'ensemble est prévue pour 2011. Plus de la moitié des boutiques ont été précommercialisées avec succès au cours de l'année 2008.

À Lyon, Gecina participe avec la Société Lyonnaise de Banque à l'aménagement de la zone de Labuire (140 000 m²). Le parc public, livré en 2007, a obtenu le Grand Prix de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du Rhône 2008.

En Espagne, Gecina a acquis deux terrains à Madrid (calle del Puerto de Somport), en vue de construire deux immeubles de bureaux de 9 300 m² et 6 600 m² dans le quartier d'affaires du nord de la ville en plein développement.



Une relation client forte fondée sur le partenariat et la qualité du service

La politique de suivi des grands comptes, menée depuis plusieurs années, entretient une relation personnalisée et durable avec les principaux locataires.

La présence en interne d'équipes commerciales et de gestion constitue un atout majeur, de même que les efforts importants de valorisation du patrimoine en exploitation (30,7 millions d'euros investis en 2008).

Une démarche systématique de certification Haute qualité environnementale (HQE)

La certification Construction HQE est demandée pour tous les nouveaux programmes en cours. Par ailleurs, la Direction de l'Immobilier d'Entreprise prévoit de faire certifier quatre immeubles déjà construits dès publication du référentiel Exploitation HQE.

Les principaux axes d'intervention en matière de développement durable sont les suivants :

- **analyse énergétique** : le recensement de la totalité des consommations d'énergie des immeubles de bureaux a été réalisé en 2008 afin d'identifier les plus consommateurs et de préparer les orientations de progrès 2009. Les démarches portant sur le bâti et les équipements sont intégrées, pour l'ensemble du patrimoine Gecina, dans l'approche "Bilan Carbone®" initiée en 2008 et qui sera finalisée lors du prochain exercice ;
- **déchets** : une étude a été engagée cette année en vue d'une valorisation des déchets des bureaux aussitôt mise en œuvre dans deux grands immeubles de bureaux (Défense Ouest à Colombes et Le Crystalys à Vélizy-Villacoublay). Cette politique devrait être étendue à dix autres immeubles en 2009 ;
- **eau** : en 2008, Gecina a recensé les consommations pour tous ses immeubles en gestion directe et a procédé à une étude comparative afin de déterminer les actions lancées en 2009.

(Sources marché : AtisReal, CBRE, DTZ)

1.4. ACTIVITÉ RÉSIDENTIEL

Immobilier résidentiel, une activité soutenue

Au regard de la conjoncture économique, Gecina résidentiel affirme sa résistance en période de crise grâce à une politique constante de valorisation de son patrimoine.

2008, un marché national en demi-teinte

Une nette baisse des volumes de ventes

En termes de transactions, les volumes de ventes par lots ont diminué en moyenne de 20 % dans l'immobilier ancien – dont les prix ont reculé d'environ 5 % –, et de 30 % dans le neuf. Le marché de la vente en bloc, qui a vu le retrait très significatif des investisseurs recherchant des plus-values à court terme, a été essentiellement animé par les bailleurs sociaux. Après plusieurs années de resserrement, l'écart des valeurs bloc et lots s'accroît à nouveau et se situe entre 13 % et 18 % selon le type de bien.

Une activité locative soutenue

Le marché national de la location a enregistré une progression modérée (1,5 % en moyenne), des loyers avec des variations importantes entre les zones de surproduction de logements locatifs et celles de forte tension telles que Paris

Le report des décisions d'achat des locataires, ajouté à une baisse de production des logements locatifs dans les grandes villes, a soutenu ce marché tout en entraînant une réduction de la rotation.

Gecina résidentiel, de belles performances en 2008

Dans ce contexte, le secteur résidentiel a réalisé de belles performances tant en locatif qu'à la vente. Malgré la réduction du nombre d'actifs en exploitation, **les loyers** sont stables à 206 millions d'euros. Supérieure à l'IRL (indice de référence des loyers), la progression à périmètre constant (+ 3,4 %) bénéficie du différentiel positif des loyers entre locataires sortants et entrants : + 9,2 % sur Paris, + 5,2 % en région parisienne hors Paris, et + 10 % sur Lyon.

Le loyer moyen quittancé a enregistré une hausse de 6,8 %. **Le taux de rotation**, qui s'établit à 14,1 %, a diminué notamment en raison de l'attentisme des locataires envisageant l'accession à la propriété et la qualité des prestations et services proposés par Gecina pour fidéliser ses clients.

Un effort significatif d'entretien et de valorisation du parc locatif

Gecina a investi 31 millions d'euros en 2008 pour valoriser ses actifs, qu'il s'agisse des valeurs d'expertise ou des prix de cession. Engagé dans une démarche de développement durable, le Groupe a anticipé les mesures du Grenelle de l'Environnement avec la création d'un outil de modélisation des diagnostics de performance énergétique, afin d'effectuer les choix d'investissement ou d'arbitrage les plus efficaces.



Un portefeuille de qualité

Au 31 décembre 2008, le patrimoine résidentiel du Groupe est évalué à 4,6 milliards d'euros (valeur lots). Son excellente résistance dans le marché actuel reflète à la fois la qualité des implantations géographiques et la politique constante d'entretien et de valorisation des immeubles.

Le secteur résidentiel contribue à la rotation des actifs grâce aux cessions et aux investissements dans de nouveaux produits à haute valeur ajoutée en accord avec la stratégie patrimoniale de Groupe. Ainsi, malgré la forte dégradation du marché, les cessions, qui ont porté sur 1 804 appartements, ont atteint 388 millions d'euros, dégageant au 31 décembre 2008 une plus-value brute de 6,7 % sur la valeur bloc.

Les acquisitions de logements traditionnels concernent des actifs conformes aux dernières normes de développement durable, améliorant ainsi le bilan carbone®, les rendements et les marges d'exploitation.

Par ailleurs, le Groupe développe désormais les résidences étudiants sous la marque Campuséa, lancée en octobre 2008 à l'occasion de la livraison de la résidence du Bourget (taux de remplissage de 100 % dès son ouverture). Avec 1 780 appartements dont 1 069 en cours de construction, Gecina se positionne comme le leader des propriétaires exploitants sur ce segment de marché.

Perspectives

Le marché de la location devrait rester bien orienté compte tenu de :

- la raréfaction des produits ;
- la progression constante de nombre de ménages ;
- le contexte d'accession à la propriété qui devrait rester difficile.

Sur le marché de la vente au détail, la baisse des prix devrait en revanche être comprise entre 10 % et 15 %, tous biens confondus sur l'ensemble du territoire. Cependant, la baisse des taux de crédit, l'augmentation des rendements et les réaffectations de l'épargne et de l'investissement vers des produits plus défensifs pourraient relancer très progressivement cette activité.

Le marché des ventes en bloc restera fortement animé par les bailleurs sociaux. À partir du deuxième semestre 2009, il devrait être marqué par le retour progressif des investisseurs voulant revendre, dans des délais courts, les biens au détail.

Dans ce contexte, **Gecina poursuivra sa politique de cessions** sur des volumes comparables à ceux de 2008, au détail et en bloc. Les opérations d'investissement lancées en 2007 et 2008 se poursuivront, avec une attention particulière portée aux nouvelles opportunités issues d'un marché assaini en fin d'année 2009.

1.5. ACTIVITÉ LOGISTIQUE

Désormais la logistique a sa marque, Gecilog

L'ambition de Gecilog est d'être une marque symbole d'excellence en matière de fonctionnalité, d'environnement et d'architecture. Tous les parcs "nouvelle génération" développés par Gecina seront signés Gecilog.

Le marché francilien

L'Île-de-France, qui bénéficie d'un réseau logistique optimisé, est pénalisée par le manque de foncier disponible. Avec 34 transactions en 2008, cette région n'a représenté que 16 % de la demande placée nationale pour des entrepôts de plus de 10 000 m². Cette baisse a été particulièrement sensible dans le sud de l'Île-de-France avec une demande placée inférieure à 100 000 m² en 2008 contre 400 000 m² en 2007.

Le nord de l'Île-de-France présente en revanche une demande placée très stable depuis quatre ans, aux alentours de 250 000 m². C'est également le seul secteur qui a vu le niveau d'offre disponible se réduire en 2008, passant de 279 000 m² à 130 000 m². Cette conjoncture est favorable au prochain lancement du parc logistique "Accès Nord" de Moussy-le-Neuf (77) d'une surface de 93 000 m².

Poursuite des opérations d'externalisation en 2008

L'exercice 2008 a été marqué par des opérations d'externalisation menées par des utilisateurs de renom à forte capacité de développement.

Ainsi, en février 2008, Gecina a effectué un "sale and lease back" avec la société Maisons du Monde pour un second bâtiment de 30 000 m² dans la zone logistique Écopôle à Saint-Martin-de-Crau (Bouches-du-Rhône). Une première opération, portant sur un actif comparable, avait été réalisée avec cette même entreprise en octobre 2007.

Au cours du premier semestre 2008, toujours dans le cadre d'une "sale and lease back", Gecina a acquis auprès du groupe Rexel, leader mondial de la distribution de matériel électrique, sept plateformes logistiques. Situées à Lyon (Saint-Vulbas), Nantes (Saint-Herblain), Toulouse (Tournefeuille), Nancy (Champigneulles), Rouen (Grand-Quevilly), Orléans (Meung-sur-Loire) et Marseille (Miramas), ces plateformes développent une surface totale de 125 000 m². Cette acquisition, qui représente un investissement supérieur à 62 millions d'euros (actes en main), s'est accompagnée de la mise en place de baux de longue durée.



Des programmes de haute qualité environnementale (HQE)

Parallèlement, Gecina a poursuivi en 2008 le développement de nouveaux parcs logistiques de haute qualité environnementale dont la localisation réunit les atouts suivants : proximité des grands axes de communication, multimodalité et présence de bassins d'emploi.

Les préoccupations environnementales ont été prises en compte dans l'élaboration de ces programmes, par exemple le choix de la multimodalité pour "Ouest Park" à Sablé-sur-Sarthe, ou encore l'étude de faisabilité réalisée en vue de l'installation de membranes photovoltaïques à Saint-Martin-de-Crau.

En complément de la démarche entreprise avec Afilog*, certains développements logistiques du Groupe, tels que les programmes "Logistiparc Nord" et "Accès Nord", ont été retenus par Certivea comme opérations-pilotes pour la constitution du référentiel "NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE".

Des projets de développement adaptés aux besoins des clients

En dépit d'un environnement économique et financier mondial difficile, la demande d'entrepôts logistiques a bien résisté : en France, le volume de transactions a atteint près de 2,4 millions de m² contre 2,6 millions de m² en 2007.

Le parc d'entrepôts français demeurant majoritairement vétuste, les utilisateurs portent principalement leur choix sur des parcs en cours de développement ou clés en main. L'année 2008 a été marquée par le dynamisme de la demande dans les régions du Nord et du couloir rhodanien, avec plus de 900 000 m² placés. Contrairement au marché francilien où les opportunités sont plus rares et surtout plus chères, ces régions disposent de charges foncières importantes nécessaires à ce type de projets. En décembre 2008, Gecina a ainsi préloqué au logisticien Bils Deroo, dans le cadre du programme "Logistiparc Nord" à Lauwin Planque (59), un premier bâtiment de 30 000 m² dont la livraison est prévue en juillet 2009. Un deuxième bâtiment double face, de 41 000 m², est également en construction et sera livré en décembre 2009.

Un patrimoine logistique d'envergure

Au 31 décembre 2008, le portefeuille logistique en exploitation développe une surface supérieure à 930 000 m² et le Groupe dispose d'une réserve de projets de développement de plus de 620 000 m².

Le patrimoine logistique du Groupe, dont la valeur d'expertise s'élève à 544 millions d'euros hors droits, a généré des loyers de 44 millions d'euros (hors taxe hors charges).

(Sources marché : AtisReal, CBRE, DTZ)

1.6. ACTIVITÉ SANTÉ

L'immobilier de santé, un axe de diversification porteur

Gecimed, structure dédiée à l'immobilier de santé, a été lancée en 2006 par Gecina. Gecimed poursuit avec succès son développement dans le domaine sanitaire (cliniques) et dans le champ médico-social (EHPAD**) depuis mi-2007 en nouant des partenariats non exclusifs avec ses locataires, les principaux exploitants français d'établissements de santé : Générale de Santé, Médica France, Médi-Partenaires et Orpea.

L'intérêt confirmé des investisseurs pour ce secteur

En 2008, les investissements en immobilier de santé ont atteint **un niveau record** en France à environ 850 millions d'euros contre 310 millions d'euros en 2007. Les opérations les plus significatives ont été réalisées au cours du premier semestre. La seconde partie de l'exercice laisse cependant présager des volumes sensiblement réduits en 2009.

* Association pour la promotion de la logistique créée en octobre 2001.

** EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.



Faits marquants 2008

Les loyers de Gecimed se sont élevés à 37,6 millions d'euros en 2008, en hausse de 13 % sur l'exercice 2007. Compte tenu de l'indexation, des loyers complémentaires générés par les travaux, livraisons et acquisitions intervenus au cours de l'exercice, les loyers annualisés s'établissent à 42 millions d'euros.

Fort de ses partenariats, Gecimed a engagé différentes opérations de développement et procédé à des acquisitions dans le cadre de baux de longue durée (près de 12 ans ferme). Elles viennent confirmer l'expertise de Gecimed en matière de montage et de construction d'établissements sanitaires et médicaux-sociaux et renforcent son positionnement sur le marché français.

Partenariat Générale de Santé

Gecimed a poursuivi les travaux de rénovation et d'extension des établissements hospitaliers loués à Générale de Santé afin de les adapter aux évolutions de l'exploitation. Ces investissements, qui se sont élevés à 26,4 millions d'euros en 2008, sont effectués en contrepartie de loyers complémentaires.

Les autres investissements réalisés en 2008 ont concerné :

- l'acquisition d'un bâtiment contigu à la clinique Sourdille à Nantes (Loire-Atlantique), en vue de sa future extension ;
- la poursuite de la construction de l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre (Seine-Maritime), un établissement de 356 lits dont la livraison est prévue pour décembre 2009.

Parallèlement, Gecina a acquis en décembre 2008 un terrain à Gien (Loiret) en vue de la construction de la clinique Jeanne-d'Arc, établissement de Médecine, Chirurgie, Obstétrique (MCO) de 142 lits dont la livraison est prévue mi-2010.

Partenariat Médica France

La construction d'un ensemble constitué d'un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) et d'une RPA (Résidence pour Personnes Âgées non médicalisée) situés à la Roche-sur-Yon (Vendée) s'est poursuivie en 2008, la livraison étant prévue courant 2009 tout comme celle de L'EHPAD de Castéra-Verduzan.

Par ailleurs, en décembre 2008, Gecimed a livré à Médica la Résidence des Cèdres à Villemomble (Ile-de-France), un EHPAD de 116 lits dans le cadre d'un bail d'une durée de 11 ans et 9 mois. Cette opération accroît les revenus locatifs de Gecimed de près de 1 million d'euros.

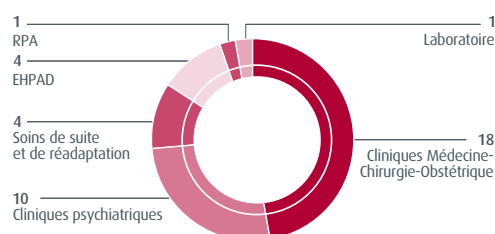
Partenariat Orpéa

En juin 2008, Gecimed a acquis auprès d'Orpéa, la clinique du Grand-Pré à Clermont-Ferrand (Auvergne). Cet établissement psychiatrique, dédié à l'accueil des personnes âgées et des patients atteints de la maladie d'Alzheimer, offre une capacité de 144 lits.

Un patrimoine diversifié

Au 31 décembre 2008, la valeur du patrimoine de Gecimed est de 672,3 millions d'euros. La valeur d'expertise des 34 actifs en exploitation s'élève à 601,5 millions d'euros. Les quatre actifs en construction sont valorisés à hauteur des investissements effectués à cette date.

Répartition des actifs par catégorie



Perspectives 2009

En 2009, les objectifs de croissance de Gecimed s'appuient sur trois grands axes : l'intensification des accords de partenariat noués depuis 2006, la poursuite des développements entrepris et l'acquisition d'actifs auprès de nouveaux exploitants.

Les actifs de Gecimed en cours de construction seront tous livrés en 2009 : la clinique du Havre pour Générale de Santé, deux EHPAD et une RPA pour Médica France. Ces programmes, d'ores et déjà loués pour des durées fermes d'environ 12 ans, enrichiront le patrimoine de Gecimed d'actifs neufs.

Ces nouveaux établissements généreront des loyers supérieurs à 7 millions d'euros en année pleine, soit une progression de 18 % par rapport aux loyers annualisés (42 millions d'euros) au 31 décembre 2008.



1.7. ACTIVITÉ HÔTELLERIE

Hôtellerie, des actifs de premier rang, des loyers sécurisés

Gecina a initié dès 2005 une stratégie de diversification dans le secteur de l'hôtellerie et des loisirs avec l'acquisition des murs de quatre villages du Club Méditerranée : La Plagne 2100, Peisey-Vallandry, Val-d'Isère et Opio. Cette opération, assortie de baux de longue durée triple net, a été réalisée via un "sale & lease back".

Ces actifs sont venus compléter le patrimoine hôtelier historiquement détenu par Gecina composé de quatre actifs, dont trois situés à Paris.

Malgré le ralentissement économique, **le marché hôtelier français a affiché en 2008 des indicateurs d'activité satisfaisants**, globalement stables par rapport aux niveaux de 2007 en matière de revenu moyen par chambre et de taux d'occupation. Les chiffres du second semestre sont cependant inférieurs à ceux des six premiers mois, laissant présager une poursuite de la baisse en 2009.

En revanche, le marché français de l'investissement hôtelier s'est très fortement réduit en raison des difficultés et des incertitudes conjoncturelles. Le conseil spécialisé Jones Lang LaSalle Hotels estime à 66,3 % la baisse du volume global d'investissement en 2008, à 679 millions d'euros.

Dans ce contexte, Gecina n'a pas souhaité procéder à de nouvelles acquisitions, mais continue d'étudier des opportunités d'investissement en privilégiant les actifs haut de gamme, assortis de baux de longue durée. Par ailleurs, le Groupe compte **poursuivre la politique de valorisation du patrimoine et d'accompagnement des locataires**. Ainsi, un projet d'extension de 55 chambres est envisagé pour 2009. Cet investissement de près de 11 millions d'euros générera un loyer complémentaire pour le Club Med de Val-d'Isère.

Au 31 décembre 2008, la valeur expertisée du patrimoine hôtelier s'élève à 284,7 millions d'euros (hors droits), et le loyer net annuel correspondant est de 19,73 millions d'euros.



Trésorerie et financements

2.1. Gestion de la trésorerie du Groupe	14
2.2. Sources de financement	14
2.3. Sécurité des financements	15
2.4. Échéancier de la dette	15
2.5. Coût moyen de la dette	15
2.6. Variation de valeur et risque de taux	16
2.7. Garanties données	16
2.8. Solvabilité	16
2.9. Notation	17
2.10. Encours de la dette rendu exigible par un changement de contrôle	17

Au 31 décembre 2008, la dette financière nette consolidée s'élevait à 4 786 millions d'euros contre 4 610 millions d'euros au 31 décembre 2007.

L'annexe aux comptes consolidés (Note 5.12) donne une présentation détaillée de la dette du Groupe à la clôture de l'exercice.

2.1. GESTION DE LA TRÉSORERIE DU GROUPE

Afin d'optimiser le financement du Groupe et à l'exception de certains crédits adossés à des actifs, la quasi-totalité de la dette est centralisée au niveau de Gecina. Une convention de pool de trésorerie a été mise en œuvre pour optimiser les

coûts des financements et des flux. La centralisation de ces derniers est effectuée par deux établissements bancaires parmi les plus importantes institutions financières nationales.

2.2. SOURCES DE FINANCEMENT

En 2008, pour compléter ses ressources, notamment à l'occasion des acquisitions des immeubles Angle et Khapa, Gecina a eu recours au financement hypothécaire pour 515 millions d'euros. Ainsi qu'indiqué par le tableau ci-dessous, la part des ressources provenant du marché financier (EMTN

et billets de trésorerie) représente au 31 décembre 2008, comme au 31 décembre 2007, entre 22 % et 23 % des financements du Groupe. Gecina n'a pas eu recours en 2008 à de nouvelles ressources obligataires du fait des conditions de marché.

En millions d'euros	31/12/2008		31/12/2007	
Obligations	1 039	22 %	1 099	23 %
Financements bancaires	3 288	68 %	3 101	66 %
Crédit-bail	442	9 %	437	9 %
Découverts et intérêts	57	1 %	80	2 %
DETTE FINANCIÈRE BRUTE	4 826	100 %	4 717	100 %

Profitant de la baisse de cotation de sa dette obligataire, Gecina a procédé au rachat (en vue d'annulation) de blocs représentant 60 millions d'euros d'obligations en fin d'année 2008.



2.3. SÉCURITÉ DES FINANCEMENTS

Afin de lui assurer une certaine réactivité dans la conduite de sa politique d'investissement, Gecina maintient traditionnellement auprès de divers établissements bancaires un volant de lignes de crédit disponibles.

Ainsi, au 31 décembre 2008, Gecina disposait d'un montant de 401 millions d'euros de lignes de crédit non tirées, d'une durée de 4,5 années, qui peuvent, le cas échéant, servir de lignes de "back-up" pour des billets de trésorerie. Ces 401 millions d'euros de lignes disponibles permettent à

Gecina de bénéficier d'éventuelles opportunités d'investissement mais principalement, en cette période de crise, de gérer la liquidité de sa trésorerie.

Par ailleurs, au 31 décembre 2008, la trésorerie du Groupe, placée en OPCVM de trésorerie, s'élevait à 16 millions d'euros. Les OPCVM concernés sont classés dans la catégorie dite des monétaires réguliers et leurs performances n'ont pas été affectées par la crise financière.

2.4. ÉCHÉANCIER DE LA DETTE

Comme en témoigne l'échéancier de la dette (après affectation des lignes de crédit non tirées) détaillé ci-dessous, 27 % de

l'endettement de Gecina a, au 31 décembre 2008, une maturité supérieure à cinq ans.

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

Les échéances de 146 millions d'euros à moins d'un an recouvrent 56 millions d'euros d'intérêts courus non échus, notamment des lignes obligataires dont les coupons sont versés

en janvier (24 millions d'euros) et février (26 millions d'euros). Le solde représente des échéances de leasing et une ligne de 50 millions d'euros.

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

En millions d'euros	1 ^{er} trimestre 2009	2 ^e trimestre 2009	3 ^e trimestre 2009	4 ^e trimestre 2009
	69	8	60	9

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

2.5. COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette au cours de l'exercice 2008 s'établit à 4,18 % contre 4,46 % en 2007. Ce coût n'incorpore pas la juste valeur des dérivés, ni les profits sur arbitrage de dérivés et prend en considération l'ensemble des financements y compris ceux des projets dont les intérêts sont capitalisés en comptabilité.

S'appliquant à un encours net moyen de financement de 4 936 millions d'euros en 2008 contre 4 409 millions d'euros en 2007, la charge financière nette consolidée de l'exercice 2008 ressort à 191,7 millions d'euros contre 178 millions d'euros pour l'exercice précédent.



2.6. VARIATION DE VALEUR ET RISQUE DE TAUX

La dette consolidée de Gecina est pour l'essentiel composée de financements bancaires à taux variables ou de dettes émises à taux fixes transformées en taux variables au moment de l'émission.

Au 31 décembre 2008, la dette brute à taux variable est couverte à hauteur d'environ 95 % par un portefeuille d'instruments dérivés constitué de swaps, swaptions, floors et caps. Gecina a également en portefeuille au 31 décembre 2008 un montant de 1 950 millions d'euros d'instruments dérivés dont la prise d'effet est différée sur les exercices à venir, couvrant les périodes :

- 2010-2012 : 300 millions d'euros ;
- 2010-2014 : 1 250 millions d'euros ;
- 2011-2015 : 400 millions d'euros.

Le portefeuille de couvertures ainsi acquises s'inscrit entre une limite haute dont le taux moyen est de 4,03 % et une limite basse dont le taux moyen est de 3,40 %.

La juste valeur consolidée du portefeuille de produits dérivés de - 58 millions d'euros (contre + 83 millions d'euros au 31 décembre 2007) fait ressortir pour l'exercice 2008 une variation de valeur négative de - 139 millions d'euros (dont 137 millions d'euros inscrits en résultat et 1,9 million d'euros en capitaux propres) contre une variation de valeur positive de + 37,8 millions d'euros au 31 décembre 2007. L'évolution des taux d'intérêts qui ont baissé en moyenne de 156 points de base d'un exercice sur l'autre est à l'origine de cette valorisation des couvertures.

La valorisation de la dette à la valeur de marché dégage pour sa part au 31 décembre 2008 une plus-value potentielle de 286 millions d'euros contre une plus value de 61 millions d'euros à la fin de l'année 2007. Ceci ne fait que traduire la dégradation supplémentaire des spreads sur le marché qui ont atteint des niveaux inégalés, témoignant de la crise de liquidité qui s'est exacerbée au cours du dernier trimestre 2008.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2008, une hausse des taux d'intérêts de 1 % aurait un impact négatif sur le résultat financier de l'exercice 2009 de 10 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêts de 1 % aurait, quant à elle, un impact positif sur le résultat financier de l'exercice 2009 (les charges financières seraient réduites) de 2 millions d'euros.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2008 et en comparaison à celui du 31 décembre 2007, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1 % des taux, aurait été de - 17 millions d'euros inscrits en résultat et - 0,5 million d'euros, comptabilisés en capitaux propres. La variation de juste valeur pour une baisse de 1 % des taux aurait été de - 260 millions d'euros, inscrits en résultat et - 3 millions d'euros en capitaux propres.

Pour éviter tout risque de contrepartie, Gecina ne réalise des opérations de couverture qu'avec des banques de premier rang.

2.7. GARANTIES DONNÉES

Le montant de la dette consolidée garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire, leasing) s'élève à 1 736 millions d'euros à fin 2008, le Groupe ayant poursuivi sa politique de recours à ce type de financement, hors leasing rachetés, pour 515 millions d'euros en juillet 2008 en vue de diversifier ses sources de financement et rallonger la durée de sa dette en contractant sur des durées plus longues. À la suite des acquisitions réalisées au cours de l'exercice, le nombre

d'immeubles financés par crédit-bail est passé de vingt-deux à trente, représentant au 31 décembre 2008 un montant total de 442 millions d'euros.

Ainsi, au 31 décembre 2008, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèques ou de leasing, s'élève à 14,7 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu pour un ratio de 20 % autorisé dans les différentes conventions de crédit.

2.8. SOLVABILITÉ

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2008 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de

rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit.



Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats, avant avenants ayant trait à l'accord de séparation :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2008
Dette financière nette / valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 50 % *	41,74 %
Excédent brut d'exploitation (hors cessions) ou EBITDA / frais financiers	Minimum 2,25/2,50 *	2,55
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 %	14,7 %
Valeur du patrimoine réévalué (bloc) en millions d'euros	Minimum 8 000	11 659

* Sauf exception temporaire.

Avec des ressources de provenances diversifiées, un niveau d'endettement qui ne représente que 41,7 % d'un patrimoine dont la valeur bloc est de 11,6 milliards d'euros et 38,4 % de

sa valeur par lots (12,4 milliards d'euros), Gecina dispose d'une structure financière sécurisant ses ressources dans le contexte actuel des marchés.

2.9. NOTATION

Le 21 février 2005, Gecina s'était vu de nouveau attribué la notation A- à long terme et A2 à court terme. Le 22 juin 2005 à l'issue de l'offre publique d'achat réalisée par Metrovacesa, et en dépit de la solidité de la situation financière de Gecina, l'agence Standard & Poor's a révisé à la baisse, avec perspective stable, la notation à long terme de Gecina en la passant de A- à BBB- et la notation à court terme de A-2 à A-3. Le 8 juin 2006 l'agence a mis ces notations, long terme et court terme, sous surveillance négative en raison de la double OPA réalisée en Espagne sur Metrovacesa. Le 5 décembre 2006 ces notations

furent confirmées mais l'agence précisait dans son communiqué que pris isolément en tant que tel, le risque de Gecina était celui d'un "high BBB". Par la suite elle réitérera sa notation les 21 février, 9 juillet, 7 août, 8 novembre et 21 décembre 2007 et ce suite à la mise en place des premières phases de l'Accord de Séparation. Le 20 mars 2008 la notation a été ramenée à BB+ sous perspective négative. Le 3 mars 2009, la perspective négative a été remplacée par une surveillance négative.

2.10. ENCOURS DE LA DETTE RENDU EXIGIBLE PAR UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Certaines des conventions de crédit auxquelles Gecina est partie et certains des emprunts obligataires émis par Gecina prévoient le remboursement anticipé obligatoire et/ou l'annulation des crédits consentis et/ou leur exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle de Gecina.

Sur la base d'un montant d'autorisation globale comprenant l'encours de la dette brute (4 826 millions d'euros) et les lignes de crédits bancaires non tirées (401 millions d'euros) au

31 décembre 2008, soit 5 227 millions d'euros, 2 809 millions d'euros de dettes bancaires et 500 millions d'euros d'emprunt obligataire (emprunt à échéance du 25 janvier 2012) sont concernés par une telle clause de changement de contrôle. Dans le cas de l'emprunt obligataire à échéance du 25 janvier 2012, seul un changement de contrôle suivi d'une notation de type "Non Investment Grade", non rehaussée dans les 270 jours au niveau d'"Investment Grade", est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.



Valorisation du patrimoine

3.1. Valorisation du patrimoine immobilier	18
3.2. Immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise	19
3.3. Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel	19
3.4. Immeubles du patrimoine immobilier logistique	20
3.5. Immeubles du patrimoine immobilier de diversification	20
3.6. Attestation des experts immobiliers	21

3.1. VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ensemble du patrimoine du groupe Gecina fait l'objet chaque année d'une expertise au 30 juin et au 31 décembre par un collège de sept experts indépendants : CB Richard Ellis, Drivers Jonas, Atisreal Expertise, Foncier Expertise, Jones Lang Lasalle et Catella, dont les honoraires sont fixés en fonction du nombre d'actifs à valoriser et non en fonction de la valeur des actifs.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé d'actifs tertiaires (bureaux et commerces), d'immeubles résidentiels, d'actifs logistiques, d'hôtels et d'établissements de santé. Pour l'établissement de ses comptes consolidés, le Groupe a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40, cette juste valeur étant déterminée par les experts indépendants deux fois par an. Conformément à cette norme, la variation de la juste valeur des immeubles (après prise en compte des travaux immobilisés) sur chaque période comptable est enregistrée au compte de résultat.

Chaque actif expertisé est valorisé par un expert du collège et une rotation des experts est organisée selon une procédure revue par le Comité des Comptes et de l'Audit du Groupe. Les experts estiment la valeur des immeubles selon deux approches : la cession individuelle des lots constituant les immeubles (valeur d'expertise lots) et la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc). La méthodologie utilisée par les experts est décrite dans la Note 3.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et droits. Gecina ne communique pas sur les valeurs droits inclus, car les droits ne revenant pas à l'actionnaire, ils ne participent pas à la création de valeur. Gecina estime qu'une information droits inclus qui surélève artificiellement la valeur du patrimoine n'est pas pertinente.

Les tableaux suivants présentent les valeurs des immeubles du Groupe déterminées par les experts :

VALEUR RÉÉVALUÉE ⁽¹⁾ DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE

En millions d'euros	2008	2007	2006
Patrimoine immobilier d'entreprise	6 688	7 156	6 275
Patrimoine immobilier résidentiel	4 574	5 058	4 945
Patrimoine immobilier logistique	555	519	391
Patrimoine immobilier de diversification	621	516	436
TOTAL	12 438	13 249	12 047

(1) Sur la base de valeurs d'expertise en bloc pour les actifs tertiaires, en lots pour la partie résidentielle.

La baisse des valeurs d'expertise du patrimoine du Groupe en 2008 reflète principalement la baisse des prix de l'immobilier constatée au cours du second semestre 2008, sur les segments sur lesquels le Groupe est présent.

Le second semestre a été marqué par une baisse des valeurs d'immobilier d'entreprise avec la progression des primes de risque dans les zones les moins favorables, en ce qui concerne Gecina en première et deuxième couronne de l'agglomération parisienne.

**SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾**

En millions d'euros	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Expertise du patrimoine ⁽²⁾	12 438	13 249	(811)
Expertise du patrimoine à périmètre constant ⁽²⁾	10 548	11 213	(666)

(1) Le patrimoine immobilier de santé, détenu par Gecimed, est repris à hauteur de 48,96 %, ce qui correspond aux intérêts de Gecina dans Gecimed ; le même principe s'applique pour les autres participations en équivalence.

(2) Sur la base de valeurs d'expertise en bloc pour les actifs tertiaires, en lots pour la partie résidentielle.

Au 31 décembre 2008, la valeur du patrimoine du groupe Gecina est en baisse de – 6,1 % à 12 438 millions d'euros. Cette contraction tient compte des variations de périmètre. À périmètre comparable, la valeur diminue de – 5,9 % à 10 548 millions d'euros.

3.2. IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER D'ENTREPRISE**VALORISATION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

En millions d'euros	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Expertise du patrimoine immobilier d'entreprise ⁽¹⁾	6 688	7 156	– 6,5 %
Expertise du patrimoine immobilier d'entreprise à périmètre constant ⁽¹⁾	5 381	5 957	– 9,7 %

(1) Sur la base de valeurs d'expertise en bloc pour les actifs tertiaires, en lots pour la partie résidentielle des immeubles mixtes.

En incluant les acquisitions et cessions réalisées au cours de l'exercice, la valeur des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise s'élève à 6 688 millions d'euros, en baisse de 6,5 % par rapport à la valeur du 31 décembre 2007. À périmètre comparable, la valeur des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise a diminué de 9,7 % passant de 5 957 millions d'euros à 5 381 millions d'euros à fin 2007.

IMMEUBLES EN EXPLOITATION À PÉRIMÈTRE COMPARABLE (HORS ACQUISITIONS 2008)

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de cap des expertises	Loyers 2008/ valeur d'expertise
Paris	3 146	8 539	6,26 %	6,0 %
Région parisienne	2 156	4 201	7,30 %	6,8 %
Lyon	68	1 684	7,39 %	7,3 %
Autres pays	3	N/A	N/A	4,9 %

Par région et par rapport aux loyers comptabilisés en 2008, le rendement moyen brut des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise en exploitation s'établit à 6,0 % pour Paris, 6,8 % pour la région parisienne et 7,3 % pour la région lyonnaise.

3.3. IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL**VALORISATION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL**

En millions d'euros	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Expertise du patrimoine immobilier résidentiel ⁽¹⁾	4 574	5 058	– 9,6 %
Expertise du patrimoine immobilier résidentiel à périmètre constant ⁽¹⁾	4 134	4 175	– 1,0 %

(1) Sur la base de valeurs d'expertise en lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour la partie tertiaire des immeubles mixtes.

La variation de valorisation du patrimoine immobilier résidentiel entre 2007 et 2008 est, compte tenu des acquisitions et cessions réalisées, de – 9,6 %. À périmètre comparable, cette contraction est de – 1,0 % qui s'est réalisée au 2nd semestre : sur ce seul semestre la baisse à périmètre comparable est de 3,7 %.



IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EXPLOITATION À PÉRIMÈTRE COMPARABLE

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de cap des expertises	Loyers 2008/ valeur d'expertise
Paris	2 652	5 497	4,15 %	4,2 %
Région parisienne	1 169	3 922	4,46 %	4,5 %
Lyon	326	2 341	4,84 %	4,8 %

3.4. IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOGISTIQUE

VALORISATION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOGISTIQUE

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Expertise du patrimoine immobilier logistique	555	519	7,0 %
Expertise du patrimoine immobilier logistique à périmètre constant	466	515	- 9,6 %

La variation de valorisation du patrimoine immobilier logistique entre 2007 et 2008 est de + 7,0 %. À périmètre comparable, la valorisation diminue de - 9,6 %.

IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOGISTIQUE EN EXPLOITATION À PÉRIMÈTRE COMPARABLE

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de cap des expertises	Loyers 2008/ valeur d'expertise
Région parisienne	200	641	8,07 %	8,5 %
Lyon	209	581	8,29 %	8,0 %
Autres régions ou pays	57	587	8,29 %	7,7 %

3.5. IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION

VALORISATION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Expertise du patrimoine immobilier de diversification	622	516	20,5 %
Expertise du patrimoine immobilier de diversification à périmètre constant	567	566	0,2 %

La variation de valorisation du patrimoine immobilier de diversification entre 2007 et 2008 est de + 20,5 %. À périmètre comparable, cette progression est de + 0,2 %.

IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION (HÔTELLERIE) EN EXPLOITATION À PÉRIMÈTRE COMPARABLE

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de cap des expertises	Loyers 2008/ valeur d'expertise
Paris	10	2 930	5,41 %	5,2 %
Lyon et autres régions	275	3 093	7,06 %	6,5 %

**IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION (SANTÉ À 100 %) EN EXPLOITATION À PÉRIMÈTRE COMPARABLE**

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de cap des expertises	Loyers 2008/ valeur d'expertise
Région parisienne	95	1 949	6,90 %	6,4 %
Lyon et autres régions	482	1 628	7,03 %	6,5 %

3.6. ATTESTATION DES EXPERTS IMMOBILIERS

L'ensemble des actifs immobiliers composant le patrimoine du groupe Gecina a fait l'objet d'une valorisation au 31 décembre 2008, par l'un des experts que le groupe Gecina a missionné : Atisreal Expertise, Catella Valuation Advisors, CB Richard Ellis Valuation, Driver Jonas, Foncier Expertise et Jones Lang LaSalle.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière du rapport AMF (anciennement COB) de février 2000. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux pratiques de The Royal Institution of Chartered Surveyors.

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la note 3.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les valeurs vénale ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Gecina, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion de la présente attestation au Document de Référence de Gecina.

Il est précisé que la crise actuelle des banques et des institutions financières a entraîné la dégradation des marchés immobiliers en tarissant les sources de financement. Dans ce contexte, il est possible que les valeurs et les prix traversent une période de volatilité accrue.

Atisreal Expertise

Catella Valuation
Advisors

CB Richard Ellis
Valuation

Driver Jonas

Foncier Expertise

Jones Lang LaSalle



Comptes consolidés

4.1. Examen des résultats	22
4.2. Situation financière	25
4.3. Actif Net Réévalué	26
4.4. Comptes consolidés	27

4.1. EXAMEN DES RÉSULTATS

Le compte de résultat consolidé du Groupe est présenté selon un format adapté à son activité immobilière et comprend notamment les éléments suivants :

- les produits enregistrés dans le compte de résultat du Groupe (revenus locatifs bruts) qui proviennent essentiellement des loyers payés par les locataires des immeubles du Groupe ;
- l'excédent brut d'exploitation avant cessions (total des revenus locatifs bruts et des produits de services et autres diminué du total des charges nettes sur immeubles, services et autres ainsi que des frais de structures – charges de personnels et frais de gestion nets) représente le résultat des opérations attachées aux immeubles et aux activités de service.

La société utilise également comme indicateur le résultat récurrent (correspondant à l'excédent brut d'exploitation avant

cessions diminué des frais financiers nets). Cet indicateur permet d'évaluer la progression du résultat de la gestion du Groupe avant prise en compte des cessions, des variations de valeurs et des impôts.

Les variations de valeur recouvrent d'une part les variations de juste valeur des immeubles et d'autre part les variations de valeur des instruments financiers. Les pertes ou les gains affichés par ces variations de valeur sont latents et ne correspondent pas à des transactions réalisées : en effet, il n'est pas dans l'intention du groupe de céder l'intégralité de son patrimoine immobilier à brève échéance et, en ce qui concerne les instruments dérivés, il s'agit d'instruments de couverture de la dette à long terme, afin de prémunir le groupe contre des hausse des taux et plafonnant ainsi le coût de l'endettement.

LOYERS BRUTS

En millions d'euros	31/12/2008	31/12/2007	Variation (%)	
			Périmètre courant	Périmètre homogène
Groupe⁽¹⁾	637,0	591,8	7,6 %	5,8 %
Bureaux	370,2	338,1	+9,5 %	+6,7 %
Résidentiel	206,2	205,6	+0,3 %	+3,7 %
Autres	60,6	48,2	+25,8 %	+9,2 %
Logistique	42,3	31,3	+35,0 %	+9,5 %
Hôtellerie	18,3	16,8	+8,8 %	+8,8 %

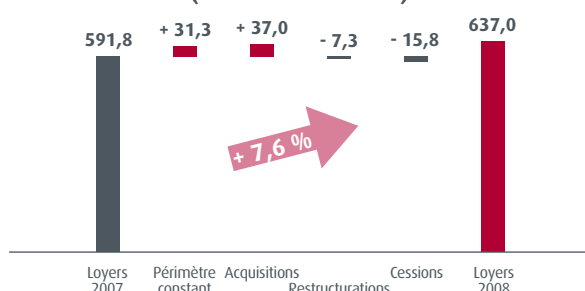
(1) Hors Gecimed et autres sociétés mises en équivalence.

Au 31 décembre 2008, les *revenus locatifs* de Gecina s'élèvent à 637,0 millions d'euros (contre 591,8 millions d'euros en 2007), en augmentation de 7,6 %. Les nouveaux actifs entrés dans le patrimoine de Gecina contribuent pour 37,0 millions

d'euros à la croissance des loyers du Groupe. À structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de 5,8 % : + 6,7 % pour le pôle bureaux, + 3,7 % pour les actifs du pôle résidentiel et + 9,2 % pour la logistique et l'hôtellerie.

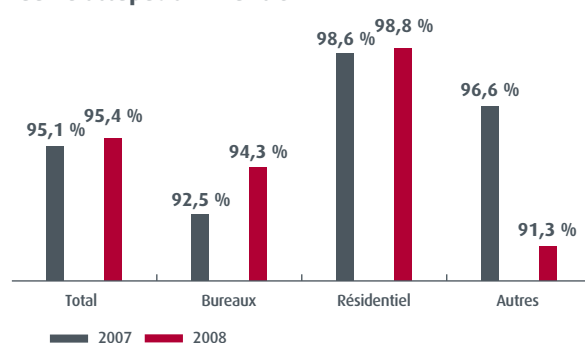


Revenus locatifs (en millions d'euros)



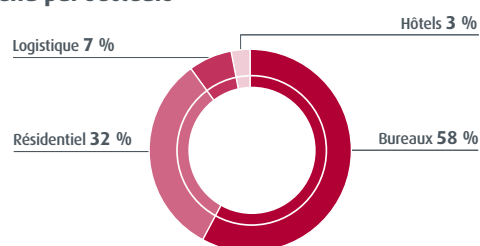
Le *taux d'occupation financier* du parc de Gecina est, pour sa part, à 95,4 % en moyenne : 94,3 % pour les bureaux, 98,8 % pour le résidentiel et 91,3 % pour les autres secteurs.

Taux d'occupation financier



Les revenus du *pôle bureaux* représentent plus de 58 % des loyers du Groupe, soit 370,2 millions d'euros, en progression de 9,5 %. Au cours de l'année, 34 659 mètres carrés ont été reloués et 56 657 mètres carrés de bureaux ont été loués pour la première fois.

Revenu par secteurs



Le *pôle résidentiel* contribue, quant à lui, pour 32 % aux revenus locatifs du Groupe, avec 206,2 millions d'euros. Plus de 2 230 logements ont été reloués en 2008 représentant environ 127 437 mètres carrés de surfaces résidentielles, soit un taux de rotation de 15,4 %. Le loyer moyen de relocation progresse de 8,3 % pour s'établir à 16,45 euros/mètre carré.

Les loyers des *secteurs logistique et hôtellerie* représentent désormais plus de 9 % de ceux du Groupe, et s'établissent à 60,6 millions d'euros. Sur ce segment, le taux d'occupation financier du parc logistique en exploitation est de 88,3 % et celui de l'hôtellerie de 100 %.

Le *secteur de la santé* n'est pas inclus dans les loyers, étant consolidé par équivalence.

4.1.2. Charges sur immeubles

Les charges sur immeubles correspondent aux frais supportés dans le cadre de l'exploitation des immeubles et notamment : les dépenses d'entretien, les charges d'exploitation (qui regroupent principalement les fournitures de consommables, les contrats de maintenance et les frais de gardiennage) et les impôts fonciers. Suivant le bail, une partie de ces charges est refacturée aux locataires.

Outre les dépenses d'entretien qui sont incluses dans les charges sur immeubles, le Groupe encourt des dépenses de rénovation qui sont, elles, immobilisées et ne sont donc pas comprises dans les charges sur immeubles. Les montants immobilisés ne sont pas amortis, mais leur montant est pris en compte dans la détermination de la juste valeur des immeubles.

L'évolution du niveau des charges sur immeubles dépend principalement de l'évolution des salaires des gardiens, du prix de l'électricité, du gaz, du fioul et de l'eau, des impôts fonciers et plus généralement du taux d'inflation des coûts supportés par le Groupe dans le cadre de l'exploitation des immeubles. Les taux de marge varient d'un secteur d'activité à l'autre, un grand nombre de charges restent à la charge du propriétaire dans le résidentiel tandis que dans les autres secteurs, les locataires sont redevable de la plupart des charges, voire de la quasi-totalité pour la catégorie de contrats de bail appelés "triple net".

Le *revenu net des immeubles et services* dégagé par le Groupe se traduit par une croissance de 7,8 % à 578,6 millions d'euros grâce à la conjugaison de la hausse des loyers et le maintient à 90 % en moyenne du taux de marge sur loyers.

4.1.3. Frais de structure

Les frais de structure comprennent principalement les frais de personnel et les frais de gestion rattachés, les coûts de fonctionnement (locaux, achats informatiques, fournitures) et les honoraires.

L'évolution des frais de fonctionnement et de structure dépend principalement de l'évolution de la rémunération globale des salariés au sein du Groupe, du niveau des effectifs et, plus généralement, de la progression des salaires.

Les frais de structure qui regroupent frais de personnel et frais de gestion augmentent de 16 millions d'euros.

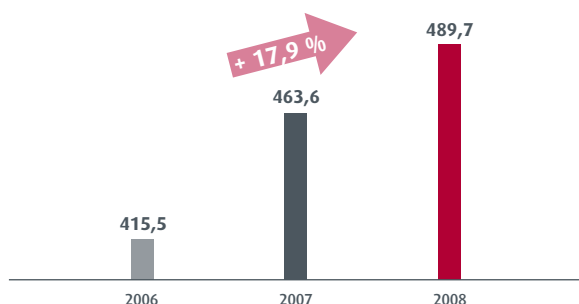
- Les charges de personnel progressent de 5,9 millions d'euros principalement sous l'effet du coût étalé des stocks options, de l'intégration pour la première année des salaires de la succursale de Madrid et dans une moindre mesure de la progression de la masse salariale.
- Les frais de gestion recouvrent des honoraires récurrents et d'autres frais de gestion qui sont globalement stables d'une année sur l'autre, la hausse 9,7 millions d'euros étant due à des honoraires non récurrents.



4.1.4. Excédent brut d'exploitation

L'*excédent brut d'exploitation avant cessions*, qui traduit le résultat des opérations, progresse de 5,6 % à 489,7 millions d'euros grâce à la conjugaison de la hausse du revenu net des immeubles et services et de la stabilité des frais de gestion nets "récurrents".

Excédent brut d'exploitation En millions d'euros



Hors cessions et variations de valeurs.

L'*excédent brut d'exploitation* (497,5 millions d'euros contre 536,5 millions d'euros en 2007) est en retrait du fait de profits sur cessions moindres qu'en 2007 : le volume de cessions est de 644,9 millions d'euros contre 508,9 millions d'euros en 2007 pour des plus-values de 0,9 million d'euros (contre 24,5 millions d'euros en 2007) pour les stocks et 6,9 millions d'euros pour les immeubles (contre 48,4 millions d'euros en 2007).

4.1.5. Variation de valeur des immeubles

La *variation de la valeur des immeubles* sur une période donnée correspond à la différence entre (i) la valeur expertisée des immeubles détenus par le Groupe à la fin de la période considérée et (ii) la valeur expertisée des immeubles détenus par le Groupe au début de l'exercice considéré augmentée du montant des dépenses de travaux immobilisées pendant cette période. La variation de la juste valeur des immobilisations est également ajustée (le cas échéant) pour prendre en compte les acquisitions et les cessions de la période concernée.

La juste valeur des immeubles de placement est enregistrée au compte de résultat.

Les immeubles de placement ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciation, seul le siège social est amorti.

La variation de valeur des immeubles s'élève à - 989,8 millions d'euros (contre + 997,8 millions d'euros en 2007). La baisse de valeur des immeubles est de 9,1 %, principalement constatée au second trimestre. À périmètre comparable, la baisse des valeurs est de 7,5 %, dont 10,3 % pour les bureaux, 4,8 % pour le résidentiel, 9,6 % pour la logistique et stable pour les hôtels (voir le chapitre "Valorisation du patrimoine").

4.1.6. Résultats

Le *résultat opérationnel* en perte de 504,4 millions d'euros contre un profit de 1 530,8 millions d'euros en 2007.

L'évolution des *frais financiers* dépend principalement du niveau d'endettement moyen, mais aussi de l'évolution des taux d'intérêts auquel le Groupe peut se financer et de la trésorerie générée par l'activité. Les frais financiers nets s'élèvent à 191,7 millions d'euros et portent sur un encours moyen de la dette nette de 4 936 millions d'euros, s'inscrivant en hausse de 527 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2007. La charge financière s'établit à 4,18 % contre 4,46 % au 31 décembre 2007 (moyenne annuelle) du fait de la baisse des taux en fin de période (voir le chapitre "Trésorerie et financements").

La *variation de la juste valeur des instruments financiers* représente principalement le résultat issu de l'ajustement de la juste valeur des instruments de couverture relatifs à l'endettement financier brut du Groupe et des valeurs mobilières. La politique du Groupe est de poursuivre une politique de couverture globale de ses risques financiers, principalement le risque de taux. Ainsi, les instruments de couverture font l'objet d'une réévaluation lors de chaque arrêté comptable en application des normes IAS 32 et 39 dont l'impact est pour l'essentiel comptabilisé en résultat. La variation de la juste valeur des instruments financiers est de - 186,6 millions d'euros dont - 49,5 millions d'euros liés aux valeurs mobilières et - 137,1 millions d'euros aux instruments dérivés (baisse liée à la forte baisse de la courbe des taux en fin d'année).

La quote part des sociétés en équivalence représente notamment la *participation au résultat de l'activité de santé* (Gecimed détenue à 48 % depuis le 30 décembre 2008) est de - 10,3 millions d'euros (et - 1,0 million d'euros pour les autres participations en équivalence) pour les mêmes raisons : baisse des valorisations immobilières et impact de la valorisation des instruments dérivés alors que l'exploitation est en solide progression.

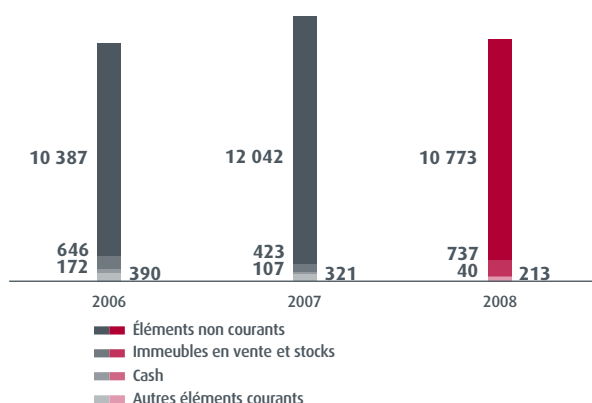
En raison du statut SIIC, les activités relatives aux immeubles en exploitation du Groupe sont exonérées d'impôt. Les charges d'impôt correspondent aux impôts sur le résultat des autres activités non éligibles au régime. Les impôts s'affichent en produit du fait des impôts différés qui reflètent la baisse des valorisations immobilières des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés.

Le *résultat net consolidé part du Groupe*, après variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, est une perte de 875,4 millions d'euros, principalement impacté par les variations de valorisation (1 176,4 millions d'euros au total) alors que le *résultat récurrent* (excédent brut d'exploitation avant cessions diminué des frais financiers nets) qui est l'indicateur qui rend le mieux compte des opérations, s'élève à 298,0 millions d'euros, en progression de 4,7 %.



4.2. SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF



Le *patrimoine* atteint 11,0 milliards d'euros (y compris immeubles en vente et en stocks), en contraction de 1,3 milliard d'euros depuis le 31 décembre 2007 :

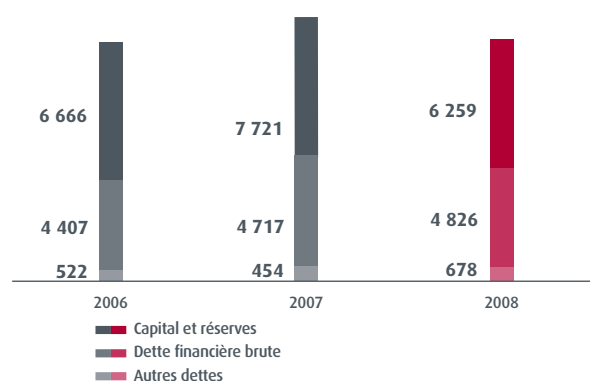
- 484 millions d'euros d'acquisitions (principalement les immeubles de bureaux L'Angle, et Khapa à Boulogne, BMW à Madrid et neuf entrepôts de logistique) ;
- 123 millions d'euros de travaux sur les immeubles du patrimoine ;
- 630 millions d'euros de cessions en valeur comptable (produits de cession de 649 millions d'euros soit un profit net dégagé de 8 millions d'euros), aux trois quarts sur des ventes en bloc ;
- une variation de périmètre de 88 millions d'euros (sociétés précédemment consolidées et dorénavant mises en équivalence) ;
- des amortissements et provisions sur immeubles de 20 millions d'euros ;
- une baisse des valeurs de 971 millions d'euros.

Les *immobilisations financières* (358 millions d'euros contre 270 millions d'euros fin 2007) progressent sous l'effet des prêts aux participations Beaugrenelle (82 millions d'euros contre 26 fin 2007) et Gecimed (71 millions d'euros contre 69 fin 2007), de titres de participations (35 millions d'euros). Elles incluent également des avances sur acquisitions immobilières (69 millions d'euros) et des titres obligataires (100 millions d'euros).

Les *titres en équivalence* (88 millions d'euros contre 62 millions d'euros fin 2007) concernent Gecimed et Beaugrenelle ainsi que Labuire et SGIL ; la progression de 26 millions d'euros est liée à la mise en équivalence de Beaugrenelle, la contribution de Gecimed représente 48% des capitaux propres de Gecimed.

La diminution des *autres éléments courants* de 175 millions d'euros est liée d'une part à la baisse de la valorisation des instruments financiers (voir compte de résultat) et d'autre part à la hausse des créances de TVA de 19 millions d'euros.

PASSIF



Les *disponibilités et équivalents* représentent 40 millions d'euros et sont complétés par 401 millions d'euros de lignes de crédit disponibles.

Les *capitaux propres* se contractent de 1,5 milliard d'euros sous l'effet :

- du résultat de l'exercice : – 875 millions d'euros ;
- du dividende 2007 distribué en 2008 : – 299 millions d'euros ;
- de l'acompte sur dividende distribué en janvier 2009 : – 149 millions d'euros ;
- de l'élimination d'actions propres achetées : – 97 millions d'euros ;
- de la variation de valeur des instruments dérivés strictement adossés : – 52 millions d'euros ;
- de l'effet des levées d'options créant 20 107 actions, soit 1,4 million d'euros.

La *dette financière brute* s'accroît de 108 millions d'euros pour atteindre 4 826 millions d'euros et la dette financière nette s'accroît 176 millions d'euros pour atteindre 4 786 millions d'euros. Le ratio de LTV s'élève à 41,7 % (voir chapitre "Trésorerie et financement")

Les *provisions pour risques et charges* et les *dettes fiscales et sociales* (non courantes et courantes pour un total de 140,0 millions d'euros contre 140,6 millions d'euros fin 2007) sont stables et recouvrent des impôts différés, des redressements fiscaux entièrement provisionnés, des provisions pour litiges, pour engagements sociaux et relatives à diverses taxes (dont la TVA et l'exit tax de nouvelles filiales ayant récemment opté pour le régime SIIC).

Les *autres dettes* (233 millions d'euros contre 58 millions d'euros fin 2007) augmentent de 175 millions d'euros sous l'effet du provisionnement du dividende payé le 30 janvier 2009 pour 149 millions d'euros et des dettes sur acquisitions.



4.3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

La Note 6.13 de l'annexe aux comptes consolidés détaille le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action au 31 décembre 2008, sur la base de l'expertise du patrimoine.

L'Actif Net Réévalué en lots est calculé à partir des fonds propres consolidés qui intègrent la juste valeur des immeubles de placement et destinés à la vente, et des instruments dérivés. S'y ajoutent les compléments de valeur lots, les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation les immeubles en stock et les immeubles en construction ou restructuration, calculées à partir des valeurs d'expertise en lots hors droits, déterminées par des experts indépendants, après prise en compte de la fiscalité afférente aux sociétés ne relevant pas du régime SIIC. Est également prise en compte la juste valeur des dettes financières.

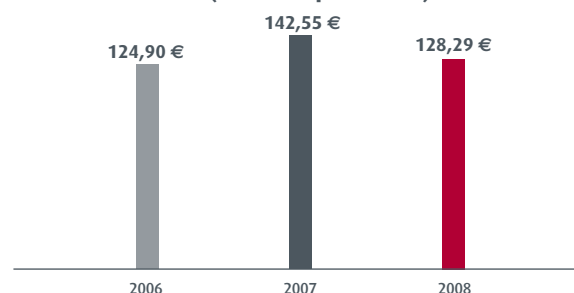
Actif Net Réévalué par action

L'Actif Net Réévalué par action est calculé en rapportant l'ANR au nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle.

Actif Net Réévalué dilué par action

L'Actif Net Réévalué dilué par action prend en compte l'impact de la dilution résultant des options d'achat ou de souscription d'actions. Il est ensuite rapporté au nombre d'actions potentiel susceptible d'être créées par l'exercice de ces options.

Actif net réévalué (en euros par action)



Le montant de l'ANR au 31 décembre 2008 est indiqué avant distribution de l'acompte sur dividende de 2,50 euros par action, décidé le 18 décembre 2008 et versé le 30 janvier 2009. Après acompte sur dividende, l'ANR dilué lots par action ressort à 125,79 euros au lieu de 128,29 euros.



4.4. COMPTES CONSOLIDÉS

Bilan consolidé au 31 décembre 2008

ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31/12/2008			31/12/2007	31/12/2006
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
Éléments non courants		10 821 298	48 529	10 772 769	12 133 418	10 432 984
Immeubles de placement	5.1	9 831 149	0	9 831 149	11 207 855	9 590 084
Immeubles en restructuration	5.1	418 963	31 828	387 135	425 145	639 438
Immeubles d'exploitation	5.1	76 204	5 491	70 713	72 088	73 452
Autres immobilisations corporelles	5.1	9 075	4 928	4 147	2 638	3 118
Immobilisations incorporelles	5.1	8 938	6 282	2 656	2 071	1 987
Immobilisations financières	5.2	358 046	0	358 046	269 648	23 775
Titres en équivalence	5.3	88 211	0	88 211	61 859	53 641
Instruments financiers	5.9	27 546	0	27 546	91 590	45 592
Impôts différés	5.4	3 166	0	3 166	524	1 897
Éléments courants		1 008 723	18 370	990 353	759 280	1 162 329
Immeubles en vente	5.5	729 652	0	729 652	397 037	598 307
Stocks	5.6	7 709	504	7 205	25 511	47 666
Clients et créances rattachées	5.7	70 163	13 788	56 375	56 239	44 979
Autres créances	5.8	80 149	4 078	76 071	56 703	291 801
Charges constatées d'avance		18 690	0	18 690	9 887	7 241
Instruments financiers	5.9	62 597	0	62 597	106 619	0
Disponibilités et équivalents	5.10	39 763	0	39 763	107 284	172 335
TOTAL ACTIF		11 830 021	66 899	11 763 122	12 892 698	11 595 313

PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31/12/2008			31/12/2007	31/12/2006
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
Capital et réserves	5.11			6 259 103	7 721 204	6 666 042
Capital				468 335	468 184	467 023
Primes d'émission, de fusion, d'apport				1 864 152	1 862 896	1 856 883
Réserves consolidées				4 801 968	4 094 603	2 547 292
Résultat consolidé du Groupe				(875 352)	1 292 924	1 778 629
Capitaux propres du Groupe				6 259 103	7 718 607	6 649 827
Total des intérêts minoritaires				0	2 597	16 215
Dettes non courantes				4 901 372	4 737 416	3 760 709
Dettes financières	5.12.1			4 679 594	4 569 368	3 623 300
Instruments financiers	5.12.2			85 381	2 401	4 162
Impôts différés passifs	5.13			47 093	70 802	73 912
Provisions pour risques et charges	5.13			76 541	78 847	36 835
Dettes fiscales et sociales	5.14			12 763	15 998	22 500
Dettes courantes				602 647	434 078	1 168 562
Part court terme des dettes financières	5.12.1			146 289	148 037	783 478
Instruments financiers	5.12.2			27 300	6 446	6 543
Dépôts de garantie	3.9			73 603	70 191	62 052
Fournisseurs				71 999	105 930	229 909
Dettes fiscales et sociales	5.14			50 668	45 768	44 292
Autres dettes	5.15			232 788	57 706	42 288
TOTAL PASSIF				11 763 122	12 892 698	11 595 313



Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Revenus locatifs bruts	6.1	637 040	591 835	568 359
Charges sur immeubles	6.2	(154 090)	(154 499)	(147 672)
Charges refacturées	6.2	90 811	94 774	87 607
Revenus locatifs nets		573 761	532 110	508 294
Services et autres produits	6.3	6 790	6 519	4 824
Services et autres charges		(2 061)	(1 949)	(2 046)
Revenus nets des immeubles et services		578 490	536 680	511 072
Charges de personnel	6.4	(56 960)	(51 050)	(40 238)
Frais de gestion nets	6.4	(31 795)	(22 078)	(55 311)
Excédent brut d'exploitation avant cessions		489 735	463 552	415 523
Résultat de cession des stocks	6.5	914	24 514	6 304
Résultat de cession d'actifs	6.5	6 892	48 418	148 030
Excédent brut d'exploitation		497 541	536 484	569 857
Variation de valeur des immeubles	6.6	(989 756)	997 762	1 348 754
Amortissements		(2 984)	(2 677)	(2 739)
Dépréciations nettes		(9 155)	(746)	(3 116)
Résultat opérationnel		(504 354)	1 530 823	1 912 756
Frais financiers nets	6.7	(191 744)	(178 832)	(143 381)
Amortissements et provisions à caractère financier		0	0	43
Variation de valeur des instruments financiers	6.8	(186 648)	(8 929)	58 785
Résultat net des sociétés mises en équivalence	5.3	(11 282)	8 725	0
Résultat avant impôts		(894 028)	1 351 787	1 828 203
Impôts	6.9	18 676	(51 168)	(46 806)
Résultat net consolidé		(875 352)	1 300 619	1 781 397
Intérêts minoritaires		0	(7 695)	(2 768)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)		(875 352)	1 292 924	1 778 629
Résultat net consolidé par action (en euros)	6.10	(14,66)	21,43	29,61
Résultat net consolidé dilué par action (en euros)	6.10	(14,28)	21,13	29,24



Tableau des variations des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros, sauf le nombre d'actions</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2006	62 210 448	466 578	4 615 750	5 082 328	23 436	5 105 764
Dividende versé en juin 2006 (3,90 € par action)			(234 079)	(234 079)		(234 079)
Dividende versé aux minoritaires				0	(2 047)	(2 047)
Valeur des actions propres imputées			5 318	5 318		5 318
Variation de valeur des instruments dérivés			9 767	9 767		9 767
Impact des paiements en actions			2 468	2 468		2 468
Augmentation de capital	59 222	445	2 908	3 353		3 353
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			2 043	2 043		2 043
Autres variations				0	(7 942)	(7 942)
Résultat au 31 décembre 2006			1 778 629	1 778 629	2 768	1 781 397
Solde au 31 décembre 2006	62 269 670	467 023	6 182 804	6 649 827	16 215	6 666 042
Dividende versé en juin 2007 (4,20 € par action)			(252 900)	(252 900)		(252 900)
Dividende versé aux minoritaires				0	(8 715)	(8 715)
Valeur des actions propres imputées			3 154	3 154		3 154
Variation de valeur des instruments dérivés			1 761	1 761		1 761
Impact des paiements en actions			7 736	7 736		7 736
Augmentation de capital	28 470	214	1 474	1 688		1 688
Fusion Société des Immeubles de France	126 405	948	8 915	9 863	(11 950)	(2 087)
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			626	626		626
Autres variations			3 928	3 928	(648)	3 280
Résultat au 31 décembre 2007			1 292 924	1 292 924	7 695	1 300 619
Solde au 31 décembre 2007	62 424 545	468 185	7 250 422	7 718 607	2 597	7 721 204
Dividende versé en avril 2008 (5,01 € par action)			(298 600)	(298 600)		(298 600)
Acompte sur dividende décidé le 18 décembre 2008 et versé le 30 janvier 2009 (2,50 € par action)			(148 565)	(148 565)		(148 565)
Valeur des actions propres imputées			(96 730)	(96 730)		(96 730)
Variation de valeur des instruments dérivés			(51 874)	(51 874)		(51 874)
Impact des paiements en actions			2 539	2 539		2 539
Augmentation de capital	20 107	151	1 271	1 422		1 422
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			(1 485)	(1 485)		(1 485)
Autres variations			9 141	9 141	(2 597)	6 544
Résultat au 31 décembre 2008			(875 352)	(875 352)	0	(875 352)
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2008	62 444 652	468 336	5 790 767	6 259 103	0	6 259 103

Voir Note 5.11.



Tableau des flux de trésorerie nette consolidés au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	(875 352)	1 300 620	1 781 397
Dotations nettes aux amortissements et provisions	10 937	522	3 782
Résultat net des sociétés mises en équivalence	11 282	(8 725)	0
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	1 176 406	(988 834)	(1 407 539)
Charges et produits calculés liés aux stock-options	9 607	7 898	2 822
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	(18 676)	51 169	46 806
Plus- et moins-values de cession	(6 893)	(48 418)	(148 030)
Autres produits et charges calculés	(18 113)	(5 613)	(5 164)
Coût de l'endettement financier net	191 745	178 829	143 378
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)	480 943	487 447	417 452
Impôts versés (B)	(11 396)	(9 190)	(49 755)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	10 135	(1 723)	10 249
Flux net de trésorerie généré par l'activité (D) = (A + B + C)	479 682	476 534	377 946
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(332 890)	(398 044)	(1 112 278)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	632 588	452 137	626 500
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(4 428)	(152)	(149 016)
Incidence des variations de périmètre	(85 626)	(71 058)	(115 073)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	13	116	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	(63 402)	(395 346)	(13 481)
Dividendes reçus (sociétés en équivalence, titres non consolidés)	144	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	(47 502)	122 070	(164 728)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	98 897	(290 276)	(928 076)
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	2 481	4 680	8 317
Rachats et reventes d'actions propres	(104 856)	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(297 684)	(252 900)	(234 079)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	(8 715)	(2 047)
Nouveaux emprunts	536 474	968 043	1 676 689
Remboursements d'emprunt	(581 662)	(760 146)	(669 923)
Intérêts financiers nets versés	(202 129)	(199 391)	(136 102)
Autres flux liés aux opérations de financement	(133)	1 359	7 548
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	(647 509)	(247 070)	650 403
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (D + E + F)	(68 930)	(60 812)	100 273
Trésorerie d'ouverture	107 034	167 846	67 573
Trésorerie de clôture	38 104	107 034	167 846

Voir Notes 5.10, 6.11 et 6.12.



ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

1. Faits significatifs

Exercice 2008

La reprise le 24 septembre 2008 de la mise en œuvre de l'Accord de séparation a été de nouveau suspendue le 18 décembre 2008 (voir Note 8.1).

Le 30 décembre 2008, Gecina a renforcé sa participation dans Gecimed, la portant à 48 % du capital, à la faveur de la sortie du capital de ISM (Groupe General Electric) au prix de 0,70 euro par action.

Exercice 2007

Gecina a procédé, en date d'effet du 1^{er} octobre 2007, à la fusion de sa filiale Société des Immeubles de France (SIF), détenue à hauteur de 99,32 %. Cette filiale était consolidée en intégration globale, l'impact reste donc limité à l'échange des 0,68 % d'actions SIF non détenues par Gecina par 126 405 actions Gecina créées.

Suite à la décision de non-conformité du projet d'OPRA de Gecina rendu par l'AMF le 13 décembre 2007, la réalisation par Gecina de l'Accord de Séparation a été suspendue (voir Note 8.1).

Exercice 2006

Gecina a initié la diversification dans les domaines de la santé et de la logistique :

- Le 14 juin 2006, le Groupe a acquis une participation de 90,52 % dans le capital de la société Sofco (devenue Gecimed depuis le 30 mars 2007). Au cours du second semestre, Gecimed a acquis pour 538 millions d'euros les murs de 28 cliniques appartenant à Générale de Santé. À la suite de la signature des accords avec un groupe d'acquéreurs, intervenue le 28 décembre 2006, la participation du Groupe dans Gecimed s'établit à 37,99 %. Les actifs et passifs de la société ont été mis en équivalence au 31 décembre 2006.
- Le 20 juin 2006, Gecina a acquis auprès du Groupe Blecker pour un montant de 282 millions d'euros droits inclus (dont 8 millions d'euros inscrits en stocks) un portefeuille de sociétés portant sur 450 000 mètres carrés de surfaces logistiques réparties sur 30 actifs en exploitation.

2. Principes généraux de consolidation

2.1. Référentiel

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales ("le Groupe") sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Communauté européenne : <http://ec.europa.eu/internal-market/accounting/ias-fr.htm#iasb-adoption>.

Le groupe Gecina n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes ou interprétations d'application obligatoire en 2008 non encore adoptées par l'Union européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB. Gecina n'anticipe pas l'application de normes ou interprétations, à l'exception de IFRIC 11, conformément à la recommandation de l'AMF.

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés à la note 3.15. Les informations requises par la norme IFRS 7 relatives à la nature et aux risques liés aux instruments financiers figurent aux Notes 3.8, 3.9 et 4.

Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêté n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur ces comptes.

Changement dans la présentation du bilan

Le Groupe a décidé de clarifier la présentation des instruments financiers en classant en instruments financiers non courants les instruments dérivés de couverture de taux dont l'échéance est à plus d'un an. Cette modification a également été portée sur les états financiers présentés au titre des exercices 2007 et 2006.

2.2. Méthodes de consolidation

Entrent dans le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale toutes les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif. À compter du 1^{er} janvier 2008, les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un autre partenaire ne sont plus consolidées par intégration proportionnelle mais par mise en équivalence, ce qui est sans incidence significative sur les principaux agrégats comptables, ainsi qu'indiqué en Note 5.3. Les sociétés dans lesquelles Gecina exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Ne sont pas consolidées certaines sociétés non significatives conformément aux dispositions générales des normes IAS 27 et IAS 28.



2.3. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2008, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2008 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2007 % d'intérêts	31/12/2006 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
A.I.C.	351 054 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
Beaugrenelle	307 961 490	50,00 %	ME	50,00 %	50,00 %
Compagnie Foncière de Gestion	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
23-29, rue de Châteaudun	387 558 034	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncigef	411 405 590	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Fedim	440 363 513	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncirente	403 282 353	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gessi	409 790 276	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour H15	309 362 044	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Investibail Transactions	332 525 054	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Locare	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
5 rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
Parigest	642 030 571	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SIPIM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
Paris Saint-Michel	344 296 710	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
Saint Augustin Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
S.G.I.L.	964 505 218	36,55 %	ME	36,55 %	36,55 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
Parisienne Immobilière d'Investissement 1	434 021 200	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Parisienne Immobilière d'Investissement 2	434 021 309	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPL	397 840 158	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Montessuy	423 852 185	100,00 %	IG	100,00 %	99,28 %
77/81, Bld Saint-Germain	431 570 530	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Union Immobilière et de gestion	414 372 367	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
16 VE Investissements	352 396 899	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Dassault Suresnes	434 744 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Rue de la Faisanderie	442 504 999	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gec3	428 818 512	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Labuire Aménagement	444 083 901	59,77 %	ME	59,77 %	59,77 %
Gec2 - Geciotel	428 819 064	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
PB Îlot 1-4	437 592 672	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %



Sociétés	SIREN	31/12/2008 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2007 % d'intérêts	31/12/2006 % d'intérêts
Entrée de périmètre 2006					
Groupe Gecimed (4 sociétés)	320 649 841	48,90 %	ME	38,12 %	37,99 %
Gec4	490 526 829	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Nikad	433 877 669	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Arnas	318 546 090	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Joba	392 418 216	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint Genis Industries	382 106 706	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Grands Bouessays	309 660 629	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris Investycje		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Braque	435 139 423	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Braque Ingatlan	12 698 187	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Denis	439 986 100	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Denis Inversiones	B63256457	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Ernst	439 959 859	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Ernst Belgique		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Chagall Développement	423 542 133	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Chagal Desarrollo		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Val Notre Dame	343 752 903	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Entrée de périmètre 2007					
Gec6	490 753 340	100,00 %	IG	100,00 %	-
Gec7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %	-
Campusea (ex-Immofac)	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %	-
Le Pyramidion Courbevoie	479 765 874	100,00 %	IG	100,00 %	-
Colvel Windsor	477 893 366	100,00 %	IG	100,00 %	-
Entrée de périmètre 2008					
L'Angle	444 454 227	100,00 %	IG	-	-
Camargue Logistique	482 439 087	100,00 %	IG	-	-
Gec8	508 052 149	100,00 %	IG	-	-
Gec9	508 052 008	100,00 %	IG	-	-
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	-	-
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	-	-
Sortie de périmètre 2007					
Société des Immeubles de France	572 231 223	Fusionnée	IG	Fusionnée	99,28 %
Sortie de périmètre 2008					
Gec1 - Gecilog	428 819 130	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
Gec5	490 742 657	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %



2.4. Retraitements de consolidation et éliminations

2.4.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2008.

2.4.2. Opérations réciproques

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

2.4.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

Lorsque l'acquisition porte sur une entité constituée d'un groupement d'actifs et de passifs sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relevant pas de regroupement d'entreprise, elle est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs sans constater de goodwill.

2.5. Conversion des monnaies étrangères

La monnaie de fonctionnement du Groupe est l'euro. Les opérations réalisées par les filiales situées hors de la zone euro sont converties au cours de clôture pour les éléments de bilan et au cours moyen de la période pour le compte de résultat. Les écarts de change constatés sur les postes du bilan à l'ouverture de l'exercice sont inscrits sur une ligne distincte des capitaux propres.

3. Méthodes comptables

3.1. Patrimoine immobilier

3.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser la capital, sont considérés comme des immeubles de placement (IAS 40).

Lors de leur acquisition les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus.

Les frais financiers liés aux opérations de construction ainsi que les indemnités d'éviction versées dans le cadre de restructurations d'immeubles sont immobilisés.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif

dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe.

Gecina a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. La société a choisi, par convention, de retenir la valeur bloc des immeubles dans les comptes consolidés. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2008 : Atisreal Expertise, Catella Valuation Advisors, CB Richard Ellis Valuation, Drivers Jonas, Foncier Expertise, Jones Lang LaSalle) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prend en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Les immeubles acquis depuis moins de six mois ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante à la date d'arrêt dans la mesure où il n'y a pas de modifications significatives de l'environnement de marché.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciation. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

valeur de marché n – (valeur de marché $n-1$ + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n)

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration dans la perspective de leur exploitation future en tant qu'immeubles de placement restent valorisés au coût historique majoré des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement des travaux et sont comptabilisés en immeubles en restructuration. À l'exception des immeubles en VEFA, lorsque l'évaluation indépendante devient inférieure à cette valeur, une dépréciation est inscrite en variation de juste valeur.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés à leur valeur au bilan d'ouverture de l'exercice de leur mise en restructuration, majorée des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement de la construction et sont comptabilisés en immeubles en restructuration. Lorsque l'évaluation indépendante devient inférieure à cette valeur, une dépréciation est inscrite en variation de juste valeur.

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation.



a) Immobilier de bureaux

La valeur vénale de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes. Dans le cas où une différence entre le résultat des trois méthodes atteint ou dépasse 10%, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation à des dates proches de la date d'expertise.
- Méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- Méthode par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flows) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de 10 ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

b) Immobilier résidentiel

La valeur vénale bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus. Dans le cas où une différence entre le résultat des deux méthodes atteint ou dépasse 10%, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : elle est identique à la méthode retenue pour l'immobilier de bureau.
- Méthode par capitalisation du revenu : elle est identique à la méthode retenue pour l'immobilier de bureau appliquée aux revenus bruts conformément aux pratiques de l'AFREXIM.

c) Valeur lots des immeubles résidentiels et mixtes

La valeur lots est utilisée pour les immeubles en vente par appartements (voir Note 3.1.2) et pour certains indicateurs du patrimoine de Gecina, notamment pour le calcul de l'Actif Net Réévalué.

La valeur lots est déterminée à partir des prix unitaires au m² constatés sur le marché pour des locaux vacants. L'expertise prend en compte des abattements pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liés à la réalisation de l'ensemble des lots. Ces abattements sont différenciés en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés. Les lots diffus de bureaux,

ainsi que les locaux commerciaux de pieds d'immeubles sont ensuite rajoutés pour leurs valeurs estimées sur la base de deux méthodes : comparaison directe et capitalisation du revenu.

Pour les immeubles dont le processus de vente par lots a été initié, la valorisation procède de la même méthodologie en ajustant les abattements appliqués à la situation de commercialisation réelle de l'immeuble.

d) Patrimoine de logistique, de cliniques et d'hôtels

La valeur vénale bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : capitalisation des revenus et actualisation des flux futurs (DCF). Dans le cas où une différence entre le résultat des deux méthodes atteint ou dépasse 10%, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

3.1.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Lorsque le Groupe s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le modèle de la juste valeur de la manière suivante :

- immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots (voir Note 3.1.1.) après prise en compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation.

3.1.3. Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

L'immeuble du siège social situé 16, rue des Capucines à Paris est valorisé à son prix de revient. Il fait l'objet d'amortissement selon la méthode des composants, chaque composant étant amorti de manière linéaire sur sa durée d'utilité (de 10 à 60 ans).

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au coût d'acquisition et sont amorties linéairement sur des durées de 3 à 10 ans.

La valeur comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable de l'immeuble d'exploitation est déterminée à partir d'une expertise indépendante effectuée selon les méthodes décrites en 3.1.1.

3.1.4. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement à des logiciels.

Les coûts liés à l'acquisition de licences de logiciels sont inscrits à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilité estimée des logiciels (entre trois et cinq ans).



3.2. Titres de participation

3.2.1. Titres en équivalence

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont inscrites au bilan pour la quote-part de situation nette à la date d'arrêté retraitée selon les principes comptables du Groupe. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur d'utilité de la participation devient durablement inférieure à sa valeur nette comptable.

3.2.2. Participations non consolidées

Les titres de participations non consolidés sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont inscrites en capitaux propres jusqu'à la date de cession. Lorsqu'il s'agit d'une dépréciation durable les moins-values latentes constatées dans les capitaux propres sont comptabilisées en résultat.

3.2.3. Autres immobilisations financières

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe une dépréciation durable, celle-ci est comptabilisée en résultat.

3.3. Stocks

Les immeubles acquis sous le régime fiscal de marchand de biens dans la perspective d'une revente rapide sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une provision lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure à sa valeur comptable.

3.4. Créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non-recouvrement.

Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- locataire parti : 100 % ;
- locataire dans les lieux :
 - créance entre 3 et 6 mois : 25 %,
 - créance entre 6 et 9 mois : 50 %,
 - créance entre 9 et 12 mois : 75 %,
 - au-delà de 12 mois : 100 %.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

3.5. Disponibilités et équivalents

Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur.

3.6. Actions propres (IAS 32)

Les actions propres détenues par le Groupe sont déduites des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition.

3.7. Rémunération en actions (IFRS 2)

Gecina a mis en place un plan de rémunération qui est dénoué en instruments de capitaux propres (options sur actions ou attributions d'actions gratuites). L'incidence des services rendus par les salariés en échange de l'octroi d'options ou de l'attribution d'actions gratuites est comptabilisée en charges. Le montant total comptabilisé en charges sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des instruments de capitaux octroyés.

À chaque date de clôture, le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables est réexaminé. Le cas échéant, l'impact de la révision des estimations est comptabilisé au compte de résultat avec un ajustement correspondant dans les capitaux propres. Les sommes perçues lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes de capitaux propres, nettes des coûts de transaction directement attribuables.

3.8. Instruments financiers (IAS 39)

La norme IAS 39 distingue deux types de couverture de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux ("fair value hedge") ;
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs ("cash flow hedge") qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Conformément à la norme IAS 39, seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat lorsqu'elle s'avère significative.

Pour une large part, la couverture du risque de taux de Gecina est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. De plus, certains dérivés ne sont pas qualifiables comptablement d'instruments de couverture. Ces instruments dérivés sont donc enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.

La détermination de la juste valeur résulte de la mise en œuvre de techniques de valorisation mises en place par le Groupe basées sur la méthode des "flux forward". Les valorisations sont également confortées par des confirmations d'organismes bancaires.

Les valeurs mobilières sont inscrites sous cette rubrique à l'actif du bilan pour leur juste valeur et les variations de valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

3.9. Passifs financiers (IAS 32 et 39)

Les emprunts bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables et de lignes de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan.



Les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

3.10. Provisions et passifs non financiers à long terme

La norme IAS 37 requiert l'actualisation des passifs à long terme non rémunérés.

L'actualisation de la dette d'"exit tax" liée à l'option pour le régime SIIC n'est comptabilisée que lorsque cela est considéré comme significatif.

3.11. Engagements sociaux

La norme IAS 19 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel (à l'exception des rémunérations en actions qui relèvent de l'IFRS 2).

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants font l'objet d'une comptabilisation en "Charges à payer" figurant au passif du bilan sous la rubrique "Dettes fiscales et sociales".

Les avantages à long terme correspondent à des avantages dus pendant la période d'activité du salarié (primes anniversaires).

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés.

L'évaluation de ces engagements est réalisée sur l'hypothèse d'un départ volontaire du salarié.

Ces engagements qui concernent le régime à prestations définies pour les retraites supplémentaires font l'objet de versements à des organismes extérieurs.

Il n'y a pas d'avantages postérieurs à l'emploi accordés aux dirigeants.

Les écarts actuariels sont enregistrés au compte de résultat.

L'engagement net résultant de la différence entre les fonds versés et la valeur probable des avantages consentis est calculé par un actuinaire selon la méthode dite des "unités de crédit projetées", le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

3.12. Impôts

3.12.1. Régime de droit commun

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes. Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un impôt différé actif net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la

mesure où son imputation sur des bénéfices taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les taux d'imposition des lois de finances votées à la date d'arrêté des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés. La même règle s'applique pour les actifs détenus à l'étranger.

3.12.2. Régime SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % (avant la loi de finance rectificative du 28 décembre 2008, le taux était de 16,5 %) sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 16,5 % un passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

3.13. Reconnaissance des loyers (IAS 17)

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors du quittance. Toutefois, en application de la norme IAS 17, les avantages accordés aux locataires du secteur immobilier d'entreprise (principalement des franchises et paliers de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme du bail.

En conséquence, les loyers inscrits au compte de résultat diffèrent des loyers quittancés.

3.14. Résultat ou données d'exploitation par action (avant et après dilution)

Il est calculé en rapportant les données consolidées au nombre moyen d'actions en circulation hors autocontrôle au cours de la période.

3.15. Estimations et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.



La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites aux Notes 3.1.1 et 3.1.2. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

4. Gestion des risques financiers

4.1. Les risques de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites à la Note 3.15 ci-dessus ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

La détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs.

4.2. Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 2 000 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de 22 000 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration. Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances très satisfaisant.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

4.3. Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées. Une description des différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit se trouve en Note 5.12.3.

4.4. Le risque de taux d'intérêt

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place à l'aide d'instruments dérivés (swaps, floors et caps). Le risque de taux est analysé et quantifié en Note 5.12.2, de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux.

4.5. Le risque de change

Le Groupe réalise l'essentiel de ses activités dans la zone euro et la quasi-totalité du chiffre d'affaires, les charges d'exploitation, les investissements, les actifs et les passifs du Groupe sont libellés en euros. Le Groupe n'est donc exposé que très marginalement à un risque de change sur ses deux filiales du secteur logistique situées en Pologne et en Hongrie.

4.6. Le risque lié à l'évolution du cours des actions

Gecina peut être soumise à l'évolution du cours de bourse dans des investissements financiers mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus. Gecina détient des actions Eiffage : une baisse de 5 % du cours de l'action Eiffage par rapport au niveau du 31 décembre 2008 entraîne un impact de 3 millions d'euros sur la variation de valeur des instruments financiers. Une hausse de 5 % du cours de l'action a l'effet inverse.

Concernant les titres d'autocontrôle, Gecina a mis en place un programme de rachat d'actions et dans ce cadre détient un certain nombre de ses actions. Une baisse du cours de l'action Gecina n'a pas d'impact sur les comptes consolidés mais uniquement sur les comptes annuels : une baisse du cours de l'action Gecina de 5 % par rapport au niveau du 31 décembre 2008 entraînerait une provision complémentaire de 6 millions d'euros dans les comptes annuels de Gecina.



5. Notes sur le bilan consolidé

5.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

5.1.1. Tableau de mouvements des immobilisations

Valeurs brutes <i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2006	Au 31/12/2007	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur	Variation de périmètre	Virements de poste à poste	Au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	7 805	8 026	1 002	(90)	0		0	8 938
Immeubles de placement	9 590 086	11 207 855	467 012	0	(837 382)	(12 054)	(994 282)	9 831 149
Immeubles en restructuration	639 438	438 214	128 306	0	0	(61 212)	(86 345)	418 963
Immeubles en vente (actif courant)	598 307	397 037	11 300	(625 696)	(133 616)		1 080 627	729 652
Immeubles d'exploitation	76 087	76 145	59	0	0		0	76 204
Autres immobilisations corporelles	6 267	6 827	2 641	(393)	0		0	9 075
TOTAL IMMOBILISATIONS NON COURANTES & COURANTES	10 917 990	12 134 104	610 320	(626 179)	(970 998)	(73 266)	0	11 073 981
Amortissements et provisions <i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2006	Au 31/12/2007	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de juste valeur	Variation de périmètre	Virements de poste à poste	Au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	5 818	5 955	417	(90)	0		0	6 282
Immeubles en restructuration	0	13 069	0	0	18 759		0	31 828
Immeubles d'exploitation	2 634	4 058	1 433	0	0		0	5 491
Autres immobilisations corporelles	3 150	4 189	1 132	(393)	0		0	4 928
TOTAL	11 602	27 271	2 982	(483)	18 759	0	0	48 529
VALEURS NETTES	10 906 388	12 106 833	607 338	(625 696)	(989 757)	(73 266)	0	11 025 452



5.1.2. Acquisitions d'immobilisations corporelles

Les acquisitions d'immobilisations corporelles (droits et frais inclus) s'analysent de la manière suivante :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Acquisitions d'immeubles ⁽¹⁾	483 739	415 852	1 222 615
Travaux sur immeubles en restructuration	48 649	48 502	23 100
Travaux de rénovation	74 231	143 809	106 099
Travaux sur immeuble d'exploitation	59	59	739
Acquisitions d'autres immobilisations	3 643	1 429	1 131
TOTAL ACQUISITIONS IMMOBILISATIONS CORPORELLES	610 320	609 650	1 353 684

(1) Les principales acquisitions réalisées ont concerné :

2008

Secteur logistique	neuf entrepôts	87 185
Secteur tertiaire	trois immeubles (L'Angle et le Khapa à Boulogne et BMW à Madrid)	316 896
Actif en développement	six immeubles	37 855
Acquisition de terrains	Diursa et Ayuntamiento à Madrid	41 803
		483 739

2007

Secteur logistique	patrimoines Mory, Scor et Ellipse	159 053
Secteur tertiaire	quatre immeubles (Le Pyramidion, Vélizy, rue Volney, Velazquez)	207 393
Secteur résidentiel	sept résidences étudiants	49 406
		415 852

2006

Secteur logistique	patrimoine Bleecker (hors 4 immeubles inscrits en stocks pour 7 709 milliers d'euros)	290 467
Secteur tertiaire	six immeubles (Le Mercure, Le Valmy, avenue Friedland, Portes de La Défense, Défense Ouest, Gentilly)	920 758
Secteur résidentiel	un immeuble	11 390
		1 222 615



5.1.3. Produits de cession

Les produits de cession se décomposent de la manière suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Ventes en bloc	481 057	153 471	415 090
Ventes en lots	163 827	308 122	221 595
Cession partielle activité santé			91 246
Produits de cession	644 884	461 593	727 931
Ventes en bloc	(492 884)	(150 415)	(317 787)
Ventes en lots	(132 812)	(253 305)	(168 614)
Cession partielle activité santé	0	0	(83 315)
Valeur nette comptable	(625 696)	(403 720)	(486 401)
Ventes en bloc	(6 343)	(801)	(4 370)
Ventes en lots	(5 953)	(8 654)	(5 815)
Frais sur ventes	(12 296)	(9 455)	(10 185)
Ventes en bloc	(18 170)	2 255	92 933
Ventes en lots	25 062	46 163	47 166
Cession partielle activité santé	0	0	7 931
PLUS-VALUES DE CESSION	6 892	48 418	148 030

5.1.4. Immeubles de placement détenus en crédit-bail

Le Groupe détient 33 contrats de crédit-bail. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 12 ans auprès d'organismes de référence.

Montant des redevances restant dues <i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
À moins d'un an	53 695	46 353	49 342
Entre 1 et 5 ans	215 383	186 650	186 727
À plus de 5 ans	270 558	308 698	343 658
TOTAL	539 636	541 701	579 727

Les options d'achat en fin de contrat s'élèvent à 122 101 milliers d'euros.



5.2. Immobilisations financières

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Titres de participation non consolidés (valeur nette)	34 942	151	171
Créances rattachées à des participations ⁽¹⁾	153 186	95 742	20 381
Prêts ⁽²⁾	102 102	100 890	755
Avances sur acquisitions immobilières	65 406	69 815	
Autres immobilisations financières ⁽³⁾	2 410	3 050	2 467
TOTAL	358 046	269 648	23 775
(1) Dont avance à SCI Beaugrenelle (100 % au 30 juin 2008)	82 236	26 359	18 281
dont avance à SA Gecimed	70 950	69 383	
(2) Obligations convertibles	102 102	100 890	
(3) Dépôts et cautionnements	721	1 693	1 937
SAGI Indivision Lisbonne	480	480	480

5.3. Titres en équivalence

Ce poste reflète la quote-part détenue par le Groupe dans Gecimed dans laquelle Gecina exerce une influence notable et dans les sociétés Beaugrenelle, SGIL et Labuire Aménagement sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint.

Les principaux éléments des contributions au bilan et au compte de résultat consolidés de ces participations au 31 décembre 2008 sont les suivants :

En milliers d'euros	Gecimed	Beaugrenelle	Autres	Total
Immeubles de placement	672 295	194 845	16 560	883 700
Autres actifs	14 551	2 112	29 002	45 665
TOTAL ACTIF	686 846	196 957	45 562	929 365
Capitaux propres	133 008	29 219	19 088	181 315
Emprunts externes et dettes auprès des associés	529 668	163 455	0	693 123
Autres passifs	24 170	4 283	26 474	54 927
TOTAL PASSIF	686 846	196 957	45 562	929 365
Chiffres d'affaires	37 589	1 368	882	39 839
Résultat récurrent	15 463	(49)	621	16 035
RÉSULTAT NET	(26 201)	92	(2 832)	(28 941)
% de détention	39,36 %	50,00 %		
Quote-part du résultat	(10 313)	46	(1 016)	(11 282)
Capitaux propres	133 008	29 219	19 151	181 378
% de détention	48,96 %	50,00 %		
Titres des sociétés mises en équivalence	65 115	14 610	8 487	88 211

Au 31 décembre 2008, le groupe Gecina détient 28 270 569 actions de Gecimed dont le cours de clôture est de 0,65 euro, soit une valorisation boursière de 18 376 milliers d'euros.



L'impact sur les principaux agrégats comptables du Groupe au 1^{er} janvier 2008 de la mise en équivalence des sociétés Beaugrenelle, Labuire et SGIL est le suivant :

En milliers d'euros	01/01/2008	
	mise en équivalence	historique
Immeubles	11 631 821	11 705 088
Autres actifs	1 207 182	1 187 609
TOTAL ACTIF	12 839 003	12 892 697
Capitaux propres	7 718 608	7 721 205
Dettes financières	4 691 132	4 717 405
Autres dettes	429 263	454 087
TOTAL PASSIF	12 839 003	12 892 697
Chiffre d'affaires	590 689	591 834
Résultat opérationnel (avant variations de valeurs)	331 754	354 227
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	1 284 089	1 292 923

5.4. Impôts différés

Les impôts différés actifs d'un montant de 3 166 milliers d'euros au 31 décembre 2008 comprennent les déficits reportables ainsi que des décalages temporaires d'actifs d'impôts des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

5.5. Immeubles en vente

Les mouvements relatifs aux immeubles en vente sont inclus dans le tableau global de variation des immobilisations courantes et non courantes (voir Note 5.1).

Le montant des immeubles en vente se décompose en :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Immeubles en vente par bloc	442 574	82 255	59 373
Immeubles en vente par lots	287 078	314 782	538 934
TOTAL	729 652	397 037	598 307

5.6. Stocks

Il s'agit d'immeubles acquis sous le régime de marchand de biens :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Avenue d'Eylau (Fedim)	0	3 167	12 179
La Buire	0	14 988	27 798
Bleecker	7 205	7 356	7 689
TOTAL	7 205	25 511	47 666



5.7. Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Clients	37 623	48 549	46 803
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	32 540	20 998	13 587
TOTAL BRUT	70 163	69 547	60 390
Dépréciation de créances	(13 788)	(13 309)	(15 411)
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	56 375	56 238	44 979

La répartition des créances nettes par secteur est indiquée en Note 7. Au 31 décembre 2008, le montant des créances clients en retard de paiement et non provisionnées est non significatif.

5.8. Autres créances de l'actif courant

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Taxe sur la valeur ajoutée ⁽¹⁾	34 445	19 051	153 326
Impôt sur les sociétés	6 089	8 015	11 561
Autres créances de l'actif circulant ⁽²⁾	39 615	29 726	127 120
VALEURS BRUTES	80 149	56 792	292 007
Provisions pour dépréciation	(4 078)	(89)	(206)
VALEURS NETTES	76 071	56 703	291 801
(1) Dont TVA sur acquisitions	15 626		140 177
(2) Dont :			
Créance sur cession des activités de santé			91 246
Avances de trésorerie Labuire	6 381	0	
Syndics et gestions extérieures	6 077	8 149	
Consignations sur promesses d'achat	1 597	0	14 059
Produits financiers à recevoir	9 167	250	

5.9. Instruments financiers

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Instruments dérivés	27 546	91 590	45 592
Valeurs mobilières ⁽¹⁾	62 597	106 619	0
TOTAL	90 143	198 209	45 592
dont instruments financiers non courants	27 546	91 590	45 592
dont instruments financiers courants	62 597	106 619	0
	90 143	198 209	45 592

(1) 1 675 049 actions Eiffage valorisées à 37,37 €.

5.10. Disponibilités et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
OPCVM monétaires	16 193	50 125	96 400
Comptes à terme	16 140	0	0
Produits à recevoir et autres	0	6 193	9 338
Comptes courants bancaires	7 430	50 966	66 597
DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES BRUT	39 763	107 284	172 335
Découverts bancaires	(1 659)	(250)	(3 070)
DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES NET	38 104	107 034	169 265



5.11. Capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros, sauf le nombre d'actions</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2006	62 210 448	466 578	4 615 750	5 082 328	23 436	5 105 764
Dividende versé en juin 2006 (3,90 € par action)			(234 079)	(234 079)		(234 079)
Dividende versé aux minoritaires				0	(2 047)	(2 047)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			5 318	5 318		5 318
Variation juste valeur des instruments dérivés ⁽²⁾			9 767	9 767		9 767
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			2 468	2 468		2 468
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			2 043	2 043		2 043
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	59 222	445	2 908	3 353		3 353
Autres variations ⁽⁵⁾				0	(7 941)	(7 941)
Résultat exercice 2006			1 778 629	1 778 629	2 768	1 781 397
Solde au 31 décembre 2006	62 269 670	467 023	6 182 804	6 649 827	16 215	6 666 042
Dividende versé en juin 2007 (4,20 € par action)			(252 900)	(252 900)		(252 900)
Dividende versé aux minoritaires				0	(8 715)	(8 715)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			3 154	3 154		3 154
Variation juste valeur des instruments dérivés ⁽²⁾			1 761	1 761		1 761
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			7 736	7 736		7 736
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			626	626		626
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	28 470	214	1 474	1 688		1 688
Rachat d'intérêts minoritaires SIF	126 405	948	8 915	9 863	(11 950)	(2 087)
Autres variations ⁽⁶⁾			3 928	3 928	(648)	3 280
Résultat au 31 décembre 2007			1 292 924	1 292 924	7 695	1 300 619
Solde au 31 décembre 2007	62 424 545	468 185	7 250 422	7 718 607	2 597	7 721 204
Dividende versé en avril 2008 (5,01 € par action)			(298 600)	(298 600)		(298 600)
Acompte sur dividende versé en janvier 2009 décidé par le Conseil du 13 décembre 2008 (2,50 € par action)			(148 565)	(148 565)		(148 565)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			(96 730)	(96 730)		(96 730)
Variation juste valeur des instruments dérivés ⁽²⁾			(51 874)	(51 874)		(51 874)
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			2 539	2 539		2 539
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			(1 485)	(1 485)		(1 485)
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	20 107	151	1 271	1 422		1 422
Autres variations ^{(7), (8)}			9 141	9 141	(2 597)	6 543
Résultat au 31 décembre 2008			(875 352)	(875 352)		(875 352)
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2008	62 444 652	468 335	5 790 768	6 259 103	0	6 259 103

(1) Actions autodétenues :

	Au 31/12/2008		Au 31/12/2007		Au 31/12/2006	
	Nombre d'actions	Montant net (en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Montant net (en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Montant net (en milliers d'euros)
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	3 247 611	231 407	2 060 824	133 743	2 141 870	136 897
Autodétention en %		5,20 %		3,30 %		3,44 %

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés en "cash flow hedge" (cf. Note 3.7) et, pour 50 millions d'euros en 2008, des actions objet d'un contrat d'equity swap.

(3) Impact des avantages liés aux plans d'attribution d'actions et attributions gratuites d'actions (IFRS 2).

(4) Création d'actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du Groupe (1 019 actions en 2008, 20 819 actions en 2007 et 37 447 actions en 2006) et création d'actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement (19 088 actions en 2008, 7 651 actions en 2007 et 21 775 actions en 2006).

(5) Reclassement en réserves du profit réalisé à l'occasion du règlement partiel en actions propres de l'acquisition de l'immeuble situé rue Volney.

(6) Émission de 126 405 actions liée à la conversion des actions appartenant aux minoritaires de SIF.

(7) Augmentation de la participation dans Gecimed (9 141 milliers d'euros).

(8) Annulation des intérêts minoritaires suite à la mise en équivalence de la société Labuire (voir Note 5.3).



5.12. Emprunts, dettes financières & instruments de couverture

5.12.1. Emprunts, dettes financières et instruments dérivés

En cours de la dette <i>En milliers d'euros</i>	Encours 31/12/2008	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2009	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2013	Remboursements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	1 212 996	(63 601)	1 149 395	(1 075 344)	74 051	(74 051)
Obligations ⁽¹⁾	1 039 601	0	1 039 601	(1 039 601)	0	0
Emprunts bancaires	3 020	(943)	2 077	(2 077)	0	0
Crédits-bails	114 785	(7 068)	107 718	(33 666)	74 051	(74 051)
Intérêts provisionnés et autres dettes	55 590	(55 590)	0	0	0	0
Dettes à taux variable	3 612 887	(82 689)	3 530 198	(2 336 306)	1 193 893	(1 193 893)
Billets de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Emprunts à taux variables et révisables	1 734 614	(1 522)	1 733 092	(845 810)	887 283	(887 283)
Lignes de crédit	1 550 000	(50 000)	1 500 000	(1 360 000)	140 000	(140 000)
Crédits-bails	326 614	(29 508)	297 106	(130 496)	166 610	(166 610)
Découverts bancaires	1 659	(1 659)	0	0	0	0
DETTE BRUTE	4 825 883	(146 289)	4 679 594	(3 411 650)	1 267 944	(1 267 944)
Trésorerie (taux variable)						
SICAV, placements et produits à recevoir	32 333	(32 333)	0	0	0	0
Disponibilités	7 430	(7 430)	0	0	0	0
TOTAL TRÉSORERIE	39 763	(39 763)	0	0	0	0
Dettes nettes						
à taux fixe	1 212 996	(63 601)	1 149 395	(1 075 344)	74 051	(74 051)
à taux variable	3 573 124	(42 926)	3 530 198	(2 336 306)	1 193 893	(1 193 893)
TOTAL DETTES NETTES	4 786 120	(106 526)	4 679 594	(3 411 650)	1 267 944	(1 267 944)
Lignes de crédit disponibles	401 000	0	401 000	(250 000)	151 000	(151 000)

Dans le tableau ci-dessus la dette est détaillée pour sa valeur au bilan. Estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2008, les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette s'élèvent à 1 120 millions d'euros.

La répartition du remboursement des 146 millions d'euros de dette brute à moins d'un an est la suivante :

	1 ^{er} trimestre 2009	2 ^e trimestre 2009	3 ^e trimestre 2009	4 ^e trimestre 2009	Total
<i>En millions d'euros</i>	69	8	60	9	146



Portefeuille des dérivés <i>En milliers d'euros</i>	Encours 31/12/2008	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2009	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 31/12/2013	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2008						
Swaps taux fixes contre taux variables	850 155	(6 259)	843 896	(332 333)	511 563	(511 563)
Caps, floors, collars	3 150 000	0	3 150 000	(1 850 000)	1 300 000	(1 300 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	598 000	0	598 000	(598 000)	0	0
Total	4 598 155	(6 259)	4 591 896	(2 780 333)	1 811 563	(1 811 563)
Portefeuille des dérivés à effet différé ⁽¹⁾						
Swaps taux fixes contre taux variables	0	0	0	0	0	0
Caps, floors, collars	0	0	0		0	0
Swaptions				1 650 000	1 650 000	(1 650 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	0	0	0		0	0
Total	0	0	0	1 650 000	1 650 000	(1 650 000)
Total portefeuille des dérivés						
Swaps taux fixes contre taux variables	850 155	(6 259)	843 896	(332 333)	511 563	(511 563)
Caps, floors, collars	3 150 000	0	3 150 000	(1 850 000)	1 300 000	(1 300 000)
Swaptions	0	0	0	1 650 000	1 650 000	(1 650 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	598 000	0	598 000	(598 000)	0	0
TOTAL	4 598 155	(6 259)	4 591 896	(1 130 333)	3 461 563	(3 461 563)
(1) <i>Emprunts obligataires (inscrits au bilan au coût amorti) :</i>						
<i>Date d'émission</i>	19 février 2003		17 avril 2003		1 ^{er} juin 2004	
<i>Montant d'émission</i>	496 670 000 €		99 049 000 €		498 280 000 €	
<i>Prix d'émission</i>	993,34 €		990,49 €		996,56 €	
<i>Prix de remboursement</i>	1 000,00 €		1 000,00 €		1 000,00 €	
<i>Nombre de titres émis</i>	500 000		100 000		500 000	
<i>Taux facial</i>	4,88 %		4,88 %		4,88 %	
<i>Date d'échéance</i>	19 février 2010		19 février 2010		25 janvier 2012	

(2) Les montants positifs dans les colonnes "remboursements" correspondent à une mise en place des dérivés.

5.12.2. Exposition aux risques de taux

Couverture de la dette brute <i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008
Dette brute à taux fixe	1 212 997
Dette à taux fixe transformée à taux variable	(598 000)
Dette résiduelle à taux fixe	614 997
Dette brute à taux variable	3 612 887
Dette à taux fixe transformée en taux variable	598 000
Dette brute à taux variable après transformation de dette à taux variable	4 210 887
Swaps taux fixes	(850 155)
Dette brute à taux variable non swappée	3 360 732
Options	(3 150 000)
Dette à taux variable non couverte	210 732

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2008, une hausse des taux d'intérêt de 1 % entraînerait une charge supplémentaire en 2009 de 10 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2009 de 2 millions d'euros.

La juste valeur de la dette brute retenue pour le calcul de l'ANR est de 4 539 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Il n'y a pas eu de restructuration d'instruments financiers au cours de l'exercice et le Groupe ne détient pas d'instruments financiers échangés sur un marché actif et valorisés en "mark to model".



La juste valeur, inscrite au bilan, des instruments dérivés s'établit ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Actif non courant	27 546	0	0
Actif courant	0	91 590	45 592
Passif non courant	(85 381)	(2 401)	(4 162)
Passif courant	(27 300)	(6 446)	(6 544)
TOTAL	(85 135)	82 743	34 886

La diminution de la valeur des instruments financiers 167 millions d'euros s'explique par la baisse des taux au quatrième trimestre 2008.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2008 et en comparaison à celui du 31 décembre 2007, la variation de juste valeur du

portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1 % des taux, serait de -17 millions d'euros inscrits en résultat et - 0,5 million d'euros, comptabilisés en capitaux propres. La variation de juste valeur pour une baisse de 1 % des taux serait de - 260 millions d'euros, inscrits en résultat et - 3 millions d'euros en capitaux propres.

5.12.3. Clauses de défaut ("covenants")

Les principaux crédits dont bénéficie le Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2008	Situation au 31/12/2007	Situation au 31/12/2006
Dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % ⁽¹⁾	41,74 %	37,29 %	37,95 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/ Frais financiers	minimum 2,25/2,50 ⁽¹⁾	2,55	2,71	2,93
Valeur des garanties/Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	14,67 %	9,94 %	10,10 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 8 000 millions d'euros	11 659	12 363	11 105

(1) Sauf exception temporaire.

5.13. Impôts différés et provisions pour risques et charges

Impôts différés passifs						
En milliers d'euros	31/12/2006	31/12/2007	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2008
Redressements fiscaux	28 561					0
Variation de valeur des immeubles de sociétés non SIIC	45 351	70 802		(23 709)		47 093
TOTAL	73 912	70 802	0	(23 709)	0	47 093

Provisions pour risques et charges						
En milliers d'euros	31/12/2006	31/12/2007	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2008
Redressements fiscaux	23 644	66 491	1 790		(4 385)	63 896
Engagements sociaux	5 020	7 032	1 245			8 277
Autres litiges	8 171	5 324	861	(817)	(1 000)	4 368
TOTAL	36 835	78 847	3 896	(817)	(5 385)	76 541

Les impôts différés imputables à la variation de valeur des sociétés non-SIIC concernent principalement les sociétés détenant un contrat de crédit-bail et non éligibles au régime SIIC.

Les engagements sociaux (voir Note 3.11) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants en tenant compte d'un taux d'actuali-

sation de 6,25 %, d'un taux annuel d'inflation de 2 % et d'une évolution annuelle de la masse salariale de 3,5 %.

La provision de 8 277 milliers d'euros représente l'insuffisance de couverture des engagements du Groupe (12 480 milliers d'euros) par rapport à la valorisation des versements effectués auprès d'organismes extérieurs (4 203 milliers d'euros).



5.14. Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dettes sociales	23 309	19 559	16 766
Taxe de sortie ("exit tax")	26 397	28 553	38 777
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	13 725	13 654	11 249
DETTES FISCALES ET SOCIALES	63 431	61 766	66 792
<i>dont dettes non courantes</i>	<i>12 763</i>	<i>15 998</i>	<i>22 500</i>
<i>dont dettes courantes</i>	<i>50 668</i>	<i>45 768</i>	<i>44 292</i>
	63 431	61 766	66 792

5.15. Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Clients créditeurs	31 589	31 186	25 001
Créditeurs divers ⁽¹⁾	200 435	25 427	16 033
Produits comptabilisés d'avance	764	1 093	1 254
AUTRES DETTES	232 788	57 706	42 288
(1) Dont :			
<i>Dettes d'acquisition de titres de participation</i>	<i>34 850</i>		
<i>Dividendes à payer</i>	<i>149 481</i>	<i>824</i>	<i>1 857</i>
<i>Versement reçu sur refacturation de travaux</i>	<i>4 581</i>		
<i>Comptes courants créditeurs de sociétés en équivalence</i>		<i>4 308</i>	<i>7 245</i>
<i>Syndics et gestions extérieures</i>		<i>3 707</i>	<i>4 006</i>

5.16. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Engagements reçus			
Swaps	1 448 155	2 751 140	3 503 073
Caps	3 150 000	2 936 440	1 390 085
Swaptions	1 950 000	1 000 000	4 150 000
Lignes de crédit non utilisées	401 000	500 000	690 000
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)	521 751	657 524	947 799
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	2 110	2 110	2 110
Autres	62 720	6 530	6 530
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	7 535 736	7 853 744	10 689 597
Engagements donnés			
Cautions, avals, garanties	587 476	93 260	186 165
Swaps	1 448 155	2 751 140	3 503 073
Floors	2 850 000	2 936 440	1 390 085
Swaptions	1 950 000	1 000 000	4 150 000
Dettes garanties par des sûretés réelles ⁽¹⁾	1 292 269	792 600	682 847
Promesses ou options d'acquisitions (y compris VEFA)	521 751	657 524	947 799
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	8 598 651	8 230 964	10 859 969

(1) Liste des immeubles faisant l'objet d'une sûreté réelle :

- 17, rue Galilée et 12-12 bis, rue de Torricelli – 75017 Paris ;
- 3-5, rue Paul-Dautier – 78 Vélizy ;
- 4-16, avenue Léon-Gaumont – 93 Montreuil ;
- ZAC du Front de Seine, 136-140 rue Anatole-France – 92 Levallois-Perret ;
- 418-432, rue Estienne-d'Orves et 25-27 et 33, rue de Metz – 92 Colombes ;
- ZAC Charles-de-Gaulle – 92 Colombes ;
- ZAC Danton, 34, avenue Léonard-de-Vinci – 92 Courbevoie ;
- 101, avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris ;
- 2-4, quai Michelet – 92 Levallois-Perret ;
- 334-342 rue de Vaugirard et 159 rue Blomet – 75015 Paris ;
- 4, cours de l'île Seguin – 92 Boulogne-Billancourt ;
- ZAC Seguin, Rives de Seine, 65, quai Georges-Gorse – 92 Boulogne-Billancourt.

Les instruments financiers (swaps, swaptions, caps, floors et collars) sont indiqués pour leur notionnel. Leur juste valeur est inscrite au bilan.

Dans le cadre du droit individuel à la formation (DIF), au 31 décembre 2008 les salariés du Groupe ont acquis 51 016 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximal estimé à 5 004 milliers d'euros.



5.17. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Actifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total
Immobilisations financières		67 908		255 288		34 850		358 046
Titres en équivalence						88 211		88 211
Disponibilités	39 763							39 763
Instruments financiers	90 143							90 143
Autres actifs						132 446		132 446
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	129 906	67 908	0	255 288	0	255 507	0	708 609
Dettes financières non courantes		3 639 993			1 039 601			4 679 594
Instruments dérivés	81 106						31 575	112 681
Dettes financières courantes		146 289						146 289
Autres passifs						429 058		429 058
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	81 106	3 786 282	0	0	1 039 601	429 058	31 575	5 327 622

6. Notes sur le compte de résultat consolidé

6.1. Revenus locatifs

Le chiffre d'affaires de Gecina distingue les revenus locatifs par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle (Note 7) est basée sur l'organisation de gestion interne du Groupe.

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple des actifs tertiaires et de diversification (hôtellerie et logistique) sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
À moins d'un an	344 391	310 330	247 000
Entre 1 et 5 ans	809 759	769 964	646 000
À plus de 5 ans	126 734	277 530	289 000
TOTAL	1 280 884	1 357 824	1 182 000

6.2. Charges d'exploitation directes

Elles se composent :

- des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;

- de la quote-part des charges locatives à récupérer auprès des locataires qui reste à la charge du Groupe, essentiellement sur les locaux vacants.

Les charges refacturées se composent des produits locatifs liés à la refacturation aux locataires des charges leur incombant.



6.3. Services et autres produits

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Produits des activités de services	4 624	4 342	3 736
Indemnités sur sinistres	985	1 186	412
Reprises de subventions d'investissement	189	159	166
Autres	992	832	995
TOTAL	6 790	6 519	5 309

6.4. Frais de structure

Les frais de structure s'élèvent à 88,8 millions d'euros. Ils sont composés principalement de charges de personnel et des autres frais de gestion.

6.5. Résultat net des cessions

Le montant des cessions d'actifs réalisées au cours de la période s'élève à 644 884 milliers d'euros. Le résultat de ces cessions calculé par rapport à la juste valeur des immeubles inscrite au

bilan du 31 décembre 2007 s'élève à 6 892 milliers d'euros. Le montant des cessions de stocks est de 4 330 milliers d'euros, dégageant une plus-value de 914 milliers d'euros.

6.6. Variation de valeur des immeubles

La variation de la juste valeur des immeubles reprend la variation de juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en vente. Elle s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2008	Variation
Expertises bloc	12 301 945	11 097 272	
Immeubles non valorisés en juste valeur au bilan	(271 908)	(149 336)	
Immeubles dont les sociétés ont été mises en équivalence en 2008	(73 267)		
Immeubles de placement inscrits au bilan	11 956 770	10 947 936	(1 008 834)
Variations de périmètre (acquisitions hors droits 2008)			(463 358)
Variations de périmètre (cessions 2008)			625 696
Variation de valeur à périmètre comparable			(846 496)
Éléments 2008 imputés sur la juste valeur (travaux immobilisés, frais d'acquisition, frais financiers capitalisés)			(143 260)
VARIATION DE VALEUR INSCRITE AU COMPTE DE RÉSULTAT 2008			(989 756)

6.7. Frais financiers nets

Les frais financiers nets incluent (i) les intérêts, coupons ou dividendes reçus ou payés sur les actifs et passifs financiers et (ii) des profits et pertes nets relatifs aux actifs détenus à des fins de transaction (OPCVM et autres titres détenus dans une optique court terme) :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Profits sur actifs détenus à des fins de transaction	2 647	3 509	6 767
Pertes sur actifs détenus à des fins de transaction	0	0	0
TOTAL	2 647	3 509	6 767

Le coût moyen de la dette s'est élevé à 4,18 % au cours de l'exercice 2008 contre 4,46 % en 2007.



6.8. Variation de valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2008 comprend la variation négative de valeur de 137 109 milliers d'euros relative aux instruments dérivés non strictement adossés et celle négative de 49 491 milliers d'euros relative à des valeurs mobilières.

La variation de la juste valeur des instruments dérivés se décompose principalement en :

- un écart défavorable de la juste valeur des instruments de couverture globale payeurs de taux fixe pour 165 933 milliers d'euros ;

- un écart favorable de la juste valeur des instruments de couverture globale payeurs de taux variable pour 27 399 milliers d'euros ;

- des profits sur résiliations pour 1 425 milliers d'euros.

La variation négative de la juste valeur des instruments dérivés strictement adossés est inscrite en capitaux propres pour 1 874 milliers d'euros. Tous ces instruments financiers ayant pour objet la couverture de la dette du Groupe, aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

6.9. Impôt

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Impôt sur les bénéfices	(2 407)	(17 137)	(17 709)
Taxe de sortie	(12 580)	(8 070)	(33 070)
Impôts différés	33 663	(25 961)	3 973
TOTAL	18 676	(51 168)	(46 806)

La taxe de sortie représente la charge d'impôt des sociétés ayant opté pour le régime SIIC au 1^{er} jour de l'exercice.

Une charge d'impôt différé a été comptabilisée au titre des variations des justes valeurs des immeubles de placement et des instruments dérivés relatives à des sociétés ne relevant pas du régime SIIC.

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Résultat avant impôt	(894 028)	1 352 092
Impôt théorique à 34,43 %	(307 841)	465 566
Effet des différentiels de taux entre France et étranger	413	3 231
Effet des différences permanentes et temporaires	3 807	612
Sociétés mises en équivalence	3 885	(3 004)
Effet régime SIIC	280 972	(426 341)
Litiges fiscaux	87	11 104
TOTAL	289 165	(414 398)
Charges d'impôts effectifs constatées	(18 676)	51 168
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	2,09 %	3,78 %

6.10. Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net

de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice ajusté des effets des options sur actions.

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	(875 352)	1 292 924	1 778 629
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	59 692 060	60 331 680	60 061 265
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, NON DILUÉ (en euros)	(14,66)	21,43	29,61
Résultat net part du Groupe après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	(871 484)	1 296 555	1 781 324
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	61 018 176	61 374 433	60 924 352
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, DILUÉ (en euros)	(14,28)	21,13	29,24



6.11. Cash-flow courant hors résultat de cession

En milliers d'euros	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Excédent brut d'exploitation avant cessions	489 735	463 552	415 523
Créances irrécouvrables (inclues dans dépréciations nettes)	(1 198)	(2 902)	(2 030)
Charges et produits calculés sur rémunérations en actions	9 607	7 898	2 822
Frais financiers nets	(191 744)	(178 832)	(143 381)
CASH FLOW COURANT AVANT CESSIONS ET IMPÔTS	306 400	289 716	272 934

6.12. Note sur le tableau de flux de trésorerie consolidé

Les acquisitions et cessions de filiales consolidées se décomposent de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Prix d'acquisition des titres	73 287	72 222	111 134
Trésorerie acquise	(6 467)	(1 165)	(4 251)
ACQUISITIONS NETTES DE LA TRÉSORERIE ACQUISE	66 820	71 057	106 883
Prix net de cession de titres	0	0	0
Trésorerie cédée	18 806	0	8 190
CESSIONS NETTES DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	18 806	0	8 190
INCIDENCE DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	85 626	71 057	115 073

6.13. Actif Net Réévalué Lots

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des fonds propres consolidés qui intègrent la juste valeur en bloc hors droits des immeubles de placement et destinés à la vente ainsi que des instruments dérivés.

S'y ajoutent :

- les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation, les immeubles en stock et les immeubles en construction ou restructuration, calculées à partir des valeurs d'expertise en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;
- les plus-values latentes résultant de la différence entre les valeurs d'expertise lots hors droits pour les immeubles

résidentiels et les valeurs d'expertise bloc hors droits pour les immeubles tertiaires d'une part, et la valeur inscrite au bilan d'autre part ;

- la prise en compte de la fiscalité afférente aux sociétés ne relevant pas du régime SIIC ;
- la juste valeur des dettes financières.

L'Actif Net Réévalué par action est calculé en rapportant l'ANR au nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle.

L'Actif Net Réévalué dilué par action prend en compte l'impact de la dilution résultant des options d'achat ou de souscription d'actions. Il est ensuite rapporté au nombre d'actions potentiel susceptible d'être créées par l'exercice de ces options.

En millions d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Capital et réserves consolidées	6 259,1	7 718,6	6 649,8
+ Acompte sur dividende janvier 2009	148,6		
+ Plus-values latentes	975,0	899,7	888,3
- Minoritaires	0,0	(1,8)	(7,5)
+/- Impôts/Autres	(0,8)	(1,3)	(5,4)
+/- Dette	286,2	53,7	25,4
= ANR NON DILUÉ – LOTS	7 668,1	8 668,8	7 550,6
Nombre d'actions (hors autodétention)	59 197 041	60 363 721	60 127 800
= ANR NON DILUÉ PAR ACTION – LOTS (en euros)	129,53	143,61	125,58
ANR (non dilué)	7 668,1	8 668,8	7 550,6
+ Impact stock-options	96,4	84,9	66,9
= ANR DILUÉ – LOTS	7 764,5	8 753,7	7 617,5
Stock-options	1 326 116	1 042 753	863 087
Nombre dilué d'actions (hors autodétention)	60 523 157	61 406 474	60 990 887
= ANR DILUÉ PAR ACTION – LOTS (en euros)	128,29	142,55	124,90



7. Information sectorielle (IAS 14)

Le Groupe qui n'exerce son activité que sur le territoire français (à l'exception d'une activité très réduite dans d'autres pays européens) est organisé en quatre secteurs principaux et un secteur annexe :

- secteur tertiaire comprenant le patrimoine de bureaux et de commerces ;
- secteur résidentiel comprenant le patrimoine de logements ;
- secteur logistique comprenant le patrimoine de bâtiments à usage de logistique ;
- secteur hôtellerie comprenant le patrimoine de murs d'hôtels ;
- secteur activités de prestations de services immobiliers (Locare et CFG).

Le secteur de la santé est consolidé par mise en équivalence (voir Note 5.3).

RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2008

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	TOTAL
Produits d'exploitation									
Loyers tertiaires	364 823	15 120	0	0	379 943	0	379 943		379 943
Loyers résidentiels	5 385	188 537	0	0	193 922	0	193 922		193 922
Loyers logistiques	0	0	42 313	0	42 313	0	42 313		42 313
Loyers hôtellerie	0	0	0	18 313	18 313	0	18 313		18 313
Loyers résidences étudiants	0	2 549	0	0	2 549	0	2 549		2 549
Revenus locatifs bruts	370 208	206 206	42 313	18 313	637 040	0	637 040		637 040
Charges d'exploitation									
Services extérieurs	45 293	43 728	4 533	99	93 653	1 942	95 595		95 595
Impôts et taxes	26 459	16 837	5 679	571	49 546	118	49 664		49 664
Charges de personnel	1 105	9 210	0	0	10 315	0	10 315		10 315
Autres charges	385	118	73	0	576	1	577		577
Remboursements de charges locatives	(49 012)	(34 250)	(6 977)	(573)	(90 811)	0	(90 811)		(90 811)
Total charges d'exploitation directes nettes	24 231	35 643	3 307	98	63 279	2 061	65 340		65 340
Revenus locatifs nets	345 977	170 563	39 006	18 215	573 761	(2 061)	571 700		571 700
Autres transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0		0
Autres produits	724	1 014	391	37	2 166	4 624	6 790		6 790
Revenu net des immeubles et services	346 701	171 577	39 397	18 252	575 927	2 563	578 490		578 490
Taux de marge sur loyers	93,65 %	83,21 %	93,11 %	99,67 %	90,41 %		90,81 %		90,81 %
Charges de personnel								(56 960)	(56 960)
Frais de gestion nets								(31 795)	(31 795)
Excédent brut d'exploitation avant cessions								(88 755)	489 735
Résultat net des opérations de stocks	0	914	0	0	914	0	914		914
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	(8 162)	15 189	(135)	0	6 892	0	6 892		6 892
Excédent brut d'exploitation	338 539	187 680	39 262	18 252	583 733	2 563	586 296	(88 755)	497 541
Variation de valeur des immeubles	(687 628)	(247 084)	(56 127)	1 084	(989 756)		(989 756)		(989 756)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(476)	(428)	(1 141)	0	(2 045)	(80)	(2 125)	(10 014)	(12 139)
Résultat opérationnel	(349 565)	(59 833)	(18 006)	19 336	(408 068)	2 483	(405 585)	(98 769)	(504 354)
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2008									
Immeubles de placement	6 310 108	3 797 854	547 655	292 319	10 947 936		10 947 936		10 947 936
Dont acquisitions	358 699	23 511	93 880		476 090		476 090		476 090
Dont immeubles en vente	417 210	312 442			729 652		729 652		729 652
Montants dûs par les locataires	42 866	20 792	5 695	139	69 491	672	70 163		70 163
Dépôts de garantie reçus des locataires	42 427	25 829	5 148	199	73 603		73 603		73 603



RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2007

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	TOTAL
Produits d'exploitation									
Loyers tertiaires	333 191	15 137	0	0	348 328	0	348 328		348 328
Loyers résidentiels	4 907	189 831	0	0	194 738	0	194 738		194 738
Loyers logistiques	0	0	31 342	0	31 342	0	31 342		31 342
Loyers hôtellerie	0	0	0	16 836	16 836	0	16 836		16 836
Loyers résidences étudiants	0	591	0	0	591	0	591		591
Revenus locatifs bruts	338 098	205 559	31 342	16 836	591 835	0	591 835		591 835
Charges d'exploitation									
Services extérieurs	45 942	48 766	3 538	43	98 289	1 701	99 990		99 990
Impôts et taxes	24 018	16 808	4 136	650	45 613	247	45 860		45 860
Charges de personnel	1 234	8 978	0	0	10 213	0	10 213		10 213
Autres charges	224	100	60	0	384	1	385		385
Remboursements de charges locatives	(51 091)	(37 496)	(5 557)	(632)	(94 775)	0	(94 775)		(94 775)
Total charges d'exploitation directes nettes	20 328	37 156	2 177	62	59 724	1 949	61 673		61 673
Revenus locatifs nets	317 771	168 403	29 165	16 774	532 111	(1 949)	530 162		530 162
Autres transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0		0
Autres produits	570	980	553	74	2 177	4 342	6 519		6 519
Revenu net des immeubles et services	318 340	169 383	29 718	16 848	534 288	2 393	536 681		536 681
Taux de marge sur loyers	94,16 %	82,40 %	94,82 %	100,07 %	90,28 %		90,68 %		90,68 %
Charges de personnel								(51 050)	(51 050)
Frais de gestion nets								(22 078)	(22 078)
Excédent brut d'exploitation avant cessions								(73 128)	463 553
Résultat net des opérations de stocks	22 663	1 851	0	0	24 514	0	24 514		24 514
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	2 753	45 844	(185)	0	48 412	6	48 418		48 418
Excédent brut d'exploitation	343 756	217 077	29 533	16 848	607 213	2 399	609 612	(73 128)	536 485
Variation de valeur des immeubles	685 110	326 498	(42 336)	28 490	997 762		997 762		997 762
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(408)	(34)	(860)	0	(1 302)	101	(1 201)	(2 222)	(3 423)
Résultat opérationnel	1 028 458	543 542	(13 663)	45 338	1 603 674	2 500	1 606 174	(75 350)	1 530 824
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2007									
Immeubles de placement	6 896 208	4 339 428	511 491	282 910	12 030 036		12 030 036		12 030 036
Dont acquisitions	220 209	47 773	154 670		422 652		422 652		422 652
Dont immeubles en vente	82 255	314 782			397 037		397 037		397 037
Montants dûs par les locataires	38 181	23 170	7 254	124	68 729	819	69 548		69 548
Dépôts de garantie reçus des locataires	37 230	27 075	5 662	180	70 147		70 147		70 147



RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2006

En milliers d'euros	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Santé	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	TOTAL
Produits d'exploitation										
Loyers tertiaires	307 927	18 194	0	0	0	326 121		326 121		326 121
Loyers résidentiels	5 073	198 775	0	0	0	203 848		203 848		203 848
Loyers logistiques	0	0	14 429	0	0	14 429		14 429		14 429
Loyers hôtellerie	0	0	0	13 800	0	13 800		13 800		13 800
Loyers santé	0	0	0	0	10 161	10 161		10 161		10 161
Revenus locatifs bruts	313 000	216 969	14 429	13 800	10 161	568 359	0	568 359		568 359
Charges d'exploitation										
Services extérieurs	39 933	48 014	2 616	29	9	90 601	1 850	92 451		92 451
Impôts et taxes	24 917	18 003	2 363	391	458	46 132	167	46 299		46 299
Charges de personnel	1 089	9 486	0	0	0	10 575	0	10 575		10 575
Autres charges	74	127	152	0	11	364	29	393		393
Remboursements de charges locatives	(45 979)	(37 034)	(3 753)	(384)	(457)	(87 607)	0	(87 607)		(87 607)
Total charges d'exploitation directes nettes	20 034	38 596	1 378	36	21	60 065	2 046	62 111		62 111
Revenus locatifs nets	292 966	178 373	13 051	13 764	10 140	508 294	(2 046)	506 248		506 248
Autres transferts de charges	1	0	0	0	0	1	0	1		1
Autres produits	357	1 043	97	18	0	1 515	3 793	5 308		5 308
Revenu net des immeubles et services	293 324	179 416	13 148	13 782	10 140	509 810	1 747	511 557		511 557
Taux de marge sur loyers	93,71 %	82,69 %	91,12 %	99,87 %	99,79 %	89,70 %		90,01 %		90,01 %
Charges de personnel									(40 238)	(40 238)
Frais de gestion nets									(55 796)	(55 796)
Excédent brut d'exploitation avant cessions									(96 034)	415 523
Résultat net des opérations de stocks	4 207	2 097	0	0	0	6 304	0	6 304	0	6 304
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	79 740	60 359	0	0	7 931	148 030	0	148 030	0	148 030
Excédent brut d'exploitation	377 271	241 872	13 148	13 782	18 071	664 144	1 747	665 891	(96 034)	569 857
Variation de valeur des immeubles	732 158	611 728	(1 079)	20 539	(14 592)	1 348 754		1 348 754		1 348 754
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(1 466)	(3 891)	377	0	11	(4 969)	22	(4 947)	(908)	(5 855)
Résultat opérationnel	1 107 963	849 709	12 446	34 321	3 490	2 007 929	1 769	2 009 698	(96 942)	1 912 756
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2006										
Immeubles de placement	6 026 341	4 200 700	378 388	222 400	0	10 827 830		10 827 830		10 827 830
Dont acquisitions	934 520	10 725	289 597			1 234 842		1 234 842		1 234 842
Dont immeubles en vente	52 733	545 574				598 307		598 307		598 307
Montants dus par les locataires	35 618	16 001	5 754	189	0	57 561	2 829	60 390		60 390
Dépôts de garantie reçus des locataires	30 934	27 871	3 261	0	0	62 067		62 067		62 067



8. Autres éléments d'information

8.1. Réorganisation de l'actionnariat

Le 19 février 2007, le groupe Metrovacesa a annoncé la signature d'un protocole d'accord entre ses deux groupes d'actionnaires de référence, à savoir, la famille Sanahuja d'une part, et Monsieur Rivero Valcarce et Monsieur Soler Crespo d'autre part, ayant pour objectif la mise en place d'un processus de division du Groupe Metrovacesa permettant la séparation des intérêts de chacun des groupes d'actionnaires précités. Ce protocole d'accord prévoit que Metrovacesa, dont l'actionnaire de référence sera la famille Sanahuja, continue d'opérer dans le secteur immobilier essentiellement en Espagne tout en détenant également un patrimoine locatif en France (qui fait partie de l'actuel patrimoine de Gecina). Monsieur Rivero Valcarce et Monsieur Soler Crespo seront les actionnaires de référence de Gecina.

En octobre et novembre 2007, Metrovacesa a effectué une offre publique d'échange de ses propres actions rémunérée en actions Gecina. À l'issue, Monsieur Rivero Valcarce et Monsieur Soler Crespo ne détiennent plus d'actions Metrovacesa et leur participation dans Gecina a été portée à 17,76 % et 15,33 % respectivement, tandis que Metrovacesa détient encore 26,93 % de Gecina.

Le 13 décembre 2007, l'Autorité des marchés financiers a déclaré non conforme l'offre publique de rachat d'actions proposée par Gecina, principale étape de l'Accord de Séparation, permettant l'échange d'actions Gecina contre des actions Medea, société cotée à laquelle Gecina aurait apporté des actifs immobiliers tertiaires.

Au 31 décembre 2007, suite à la décision de l'AMF, confirmée par la Cour d'Appel de Paris le 24 juin 2008, la mise en œuvre de l'Accord de Séparation s'est trouvée suspendue. La mise en œuvre de l'Accord de Séparation a été relancée le 23 septembre 2008 et à nouveau suspendue le 18 décembre

2008 en raison de la situation actionnariale de Metrovacesa. Ces opérations n'ont donc pas d'effet dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008.

8.2. Faits et litiges exceptionnels

Au sein du périmètre de consolidation, certaines sociétés ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui pour l'essentiel sont contestées. Le Groupe fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

8.3. Aménagement du régime SIIC

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

L'Assemblée Générale du 28 décembre 2007 a voté une modification statutaire mettant financièrement à la charge des actionnaires ayant généré ce prélèvement de 20 %, le montant de l'impôt dû au titre de cette disposition fiscale.

8.4. Identité de la société mère consolidante

Au 31 décembre 2008, la société de droit espagnol Metrovacesa ne consolide plus Gecina dont elle ne détient plus que 26,92 % du capital et 28,22 % des droits de vote.

8.5. Actionnariat du Groupe

Au 31 décembre 2008, l'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

	Nombre de titres	%
Metrovacesa	16 809 610	26,92 %
M. Rivero	10 084 735	16,15 %
M. Soler	9 568 641	15,32 %
Predica	5 145 738	8,24 %
Actionnaires non-résidents	12 401 527	19,86 %
Actionnaires individuels	3 167 679	5,07 %
Autres institutionnels résidents	2 019 111	3,23 %
Actions propres	3 247 611	5,20 %
TOTAL	62 444 652	100,00 %



8.6. Dividende distribué au cours de l'exercice

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2007 un dividende unitaire de 5,01 euros pour un montant global de 298 600 milliers d'euros. Ainsi qu'indiqué en Note 5.11, le Conseil d'administration a décidé le 18 décembre 2008 le versement d'un acompte sur dividende de 2,50 euros par action en date du 30 janvier 2009.

8.7. Parties liées

Au 31 décembre 2008, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires. Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence, sont limitées aux facturations de prestations de services (Gecimed pour 1 158 milliers d'euros et Beaugrenelle pour 296 milliers d'euros au 31 décembre 2008) et de financements (voir Note 5.2) encadrées par des conventions. Le 14 décembre 2007, Gecina avait avancé la somme de 9 850 milliers d'euros à Bami, société

de droit espagnol dont Monsieur Rivero est actionnaire et administrateur, dans le cadre de l'acquisition par le groupe Gecina d'un terrain à Madrid. Cette convention a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 mai 2008. Suite aux remboursements intervenus, le solde de cette avance est de 2 686 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Par ailleurs en 2008, la filiale Société des Immeuble de France (Espagne) a signé un contrat de prestation de service avec Bami. A ce titre Bami a facturé la somme de 15 milliers d'euros au titre de la gestion et 818 milliers d'euros d'honoraires d'intermédiation au cours de l'exercice 2008.

Les jetons de présence versés aux administrateurs ainsi que les informations relatives au Comité Exécutif figurent dans la Note 8.10.

8.8. Effectifs du Groupe

Effectif moyen	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Cadres	207	210	200
Employés	217	210	200
Personnel d'immeubles	245	255	313
TOTAL	679	675	713

8.9. Options de souscription ou d'achat d'actions

Date de l'Assemblée	Date de départ d'exercice des options	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Nombre d'actions souscrites ou achetées	Nombre d'actions pouvant être levées
07/06/2000	27/09/2000	127 507	39,44 €	127 507	0
07/06/2000	26/09/2001	129 341	38,49 €	117 282	12 059
06/06/2001	06/06/2001	55 732	47,05 €	47 505	8 227
06/06/2001	26/09/2001	47 501	46,99 €	47 501	0
06/06/2001	05/06/2002	123 689	46,39 €	123 689	0
05/06/2002	25/09/2002	163 991	43,52 €	163 991	0
06/06/2001	25/11/2003	277 137	50,93 €	247 629	29 508
02/06/2004	12/10/2004	314 215	63,81 €	246 908	67 307
02/06/2004	14/03/2006	240 881	100,89 €	14 500	226 381
29/06/2005	14/03/2006	66 548	- €	66 548	0
02/06/2004	12/12/2006	261 500	108,80 €	18 600	242 900
29/06/2005	12/12/2006	79 750	- €	79 750	0
19/06/2007	23/10/2007	18 610	- €	1 276	17 334
19/06/2007	13/12/2007	74 650	- €	100	74 550
19/06/2007	13/12/2007	221 500	109,51 €	0	221 500
19/06/2007	18/12/2008	109 000	- €	0	109 000
19/06/2007	18/12/2008	317 350	38,93 €	0	317 350

La date de départ d'exercice des options et options gratuites coïncide avec la date du Conseil d'Administration les ayant accordées.



8.10. Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de Gecina au titre de l'exercice 2008 s'élèvent à 1 786 milliers d'euros.

En tant que mandataire social, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce a bénéficié au cours des trois derniers exercices des éléments de rémunération suivants :

Rémunérations versées

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Rémunération fixe	180	565	546
Rémunération variable au titre de l'exercice précédent	145	868	431
Jetons de présence	51	62	62
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	0	0	0
TOTAL ⁽¹⁾	376	1 495	1 039

(1) dont versé par Metrovacesa : 908 milliers d'euros en 2007 et 801 milliers d'euros en 2006 (information Metrovacesa non auditée).

Options d'achat d'actions

La valeur unitaire des options d'achat d'actions à la date de leur attribution est de 13,4 euros en 2006, 13,0 euros en 2007 et 2,5 euros en 2008. Monsieur Joaquín Rivero

Valcarce n'a pas levé d'actions relatives à des options d'achat d'actions préalablement attribuées.

Au 31 décembre 2008, le prix de souscription des options d'achat attribuées en 2007 et 2006 étant inférieur au cours de bourse, la valeur de ces options est nulle.

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valeur des options d'achats d'actions à l'attribution	88	390	754
Valeur des options d'achats au 31 décembre 2008	88	0	0

Actions gratuites

La valeur unitaire des actions gratuites à la date de leur attribution est de 96,5 euros en 2006, 95,7 euros en 2007 et 34,4 euros en 2008. Compte tenu du cours de bourse au

31 décembre 2008 de 49,64 euros, la valorisation des actions gratuites au 31 décembre 2008 est précisée ci-dessous (dans l'hypothèse où la totalité des actions gratuites initialement attribuées seront effectivement acquises) :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valeur des actions gratuites à l'attribution	689	957	1 232
Valeur des actions gratuites au 31 décembre 2008	993	496	634

Par ailleurs, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en

2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif ; aucun montant n'a été ni versé ni provisionné à ce titre.

En tant que mandataire social, Monsieur Antonio Truan a bénéficié au cours des trois derniers exercices des éléments de rémunération suivants :

Rémunérations versées

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Rémunération fixe	562	473	250
Rémunération fixe (au titre de censeur)	0	200	109
Rémunération variable au titre de l'exercice précédent	486	145	0
Jetons de présence	169	114	126
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	6	6	0
TOTAL ⁽¹⁾	1 223	938	485

(1) dont versé par Metrovacesa : 250 milliers d'euros en 2006 (information Metrovacesa non auditée).



Options d'achat d'actions

La valeur unitaire des options d'achat d'actions à la date de leur attribution est de 13,4 euros en 2006, 13,0 euros en 2007 et 2,5 euros en 2008. Monsieur Antonio Truan n'a pas levé d'actions relatives à des options d'achat d'actions préalablement attribuées.

Au 31 décembre 2008, le prix de souscription des options d'achat attribuées en 2007 et 2006 étant inférieur au cours de bourse, la valeur de ces options est nulle.

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valeur des options d'achats d'actions à l'attribution	88	390	754
Valeur des options d'achats au 31 décembre 2008	88	0	0

Actions gratuites

La valeur unitaire des actions gratuites à la date de leur attribution est de 96,5 euros en 2006, 95,7 euros en 2007 et 34,4 euros en 2008. Compte tenu du cours de bourse au 31

décembre 2008 de 49,64 euros, la valorisation des actions gratuites au 31 décembre 2008 est précisée ci-dessous (dans l'hypothèse où la totalité des actions gratuites initialement attribuées seront effectivement acquises) :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valeur des actions gratuites à l'attribution	654	909	1 222
Valeur des actions gratuites au 31 décembre 2008	943	473	629

Monsieur Antonio Truan est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif ; aucun montant n'a été ni versé ni provisionné à ce titre.

Le Conseil d'Administration de Gecina a modifié l'indemnité de départ du Directeur Général Délégué afin de l'assujettir à des conditions de performance liées à la progression de l'excédent brut d'exploitation avant cessions ; l'indemnité de départ pouvant ainsi évoluer entre 3 et 24 mois de rémunération.

À compter de l'exercice 2008, la rémunération variable du Président-Directeur Général comme celle du Directeur Général délégué est le résultat de la formule suivante : " $25 \times t \times R$ " où " R " est la rémunération annuelle et " t " le pourcentage de croissance de l'excédent brut d'exploitation avant cession par action, corrigé le cas échéant des éléments exceptionnels affectant la pertinence de la comparaison d'un exercice à l'autre. Lorsque " t " sera supérieur à 5,2%, il serait versé un bonus complémentaire calculé selon la formule " $5 \times (t - 5,2) \times R$ ".

La rémunération globale brute versée au cours de l'exercice 2008 aux membres du Comité Exécutif, hors mandataires sociaux, s'élève à : 1 995 milliers d'euros. Il n'y a pas de retraite spécifique concernant les membres du Comité Exécutif. Au cours de l'exercice, il a été attribué 126 000 options d'achat d'actions et 26 000 actions gratuites aux membres du Comité Exécutif. Au 31 décembre 2008, les membres du Comité Exécutif sont bénéficiaires de 360 726 options d'achat et de souscription d'actions et de 63 264 actions gratuites.

8.11. Opérations conclues, prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction

Il n'existe pas d'opération significative.

8.12. Événements postérieurs à la date d'arrêt

Le 30 décembre 2008, Gecina a annoncé avoir porté sa participation dans Gecimed de 38,6% à 48% à l'occasion de la sortie du capital de la société ISM, qui en détenait 19,13%. Parallèlement les groupes SCOR et RBS ont acheté le reste de la participation d'ISM dans des conditions équivalentes à Gecina, c'est-à-dire au prix de 0,70 euro par action. Conformément à la réglementation boursière en vigueur, le Conseil d'administration de Gecina a décidé le 26 février 2009 de lancer sur Gecimed une Offre Publique Obligatoire alternative. Le paiement des actions Gecimed se fera, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire au prix de 1,15 euros par action, soit en actions Gecina sur la base d'une parité de 1 action Gecina contre 37 actions Gecimed.

Le Conseil d'administration de Gecina a approuvé le 26 février 2009 l'acquisition par SIF Espagne, filiale à 100% de Gecina, d'une participation de 49% dans Bami, société détenant un patrimoine immobilier de bureaux à Madrid, pour un montant de 107,8 millions d'euros.

Comptes annuels

5.1. Activité et résultat.....	61
5.2. Situation financière	62
5.3. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	63
5.4. Comptes annuels.....	64

5.1. ACTIVITÉ ET RÉSULTAT

Les loyers de l'exercice 2008 s'élèvent à 324 millions d'euros contre 288 millions d'euros en 2007, ils sont en augmentation de 12,5 %. Cette augmentation comprend l'impact de l'absorption rétroactive au 1er octobre 2007 de la Société des Immeubles de France (SIF).

Les plus-values de cession dégagées au cours de l'exercice s'élèvent à 139 millions d'euros contre 156 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Dans les produits d'exploitation figurent également à hauteur de 52 millions d'euros les refacturations de charges aux locataires et en autres produits les refacturations de prestations intra-groupe (17 millions d'euros).

Les charges d'exploitation s'établissent pour l'exercice 2008 à 285 millions d'euros contre 241 millions d'euros l'année précédente. Elles comprennent à hauteur de 21 millions d'euros une provision pour dépréciation d'une avance consentie dans la cadre de la mise en place d'un contrat d'equity swap.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 261 millions d'euros contre 286 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat financier de l'exercice est une charge nette de 65 millions d'euros contre un profit net de 289 millions d'euros l'année précédente. Il enregistre :

- les intérêts et charges assimilés (nets des produits financiers) pour 102 millions d'euros ;

- les dividendes reçus des filiales et produits de participations pour un montant de 163 millions d'euros (contre un montant de 395 millions d'euros en 2007 qui comprenait une distribution exceptionnelle de dividendes de la SIF pour 248 millions d'euros) ;
- des dotations financières aux provisions pour 171 millions d'euros dont 62 millions d'euros concernent les actions auto-détenues émises en représentation des plans d'options d'achat et d'attributions d'actions gratuites et 108 millions d'euros concernent des filiales.

Après impact du résultat exceptionnel pour 3 millions d'euros (provenant de plus values de cessions de titres) le résultat net de l'exercice 2008 s'établit à 199 millions d'euros contre 579 millions d'euros pour l'exercice 2007.

Pour sa part, le résultat des opérations SIIC déterminé sur la base des règles fiscales s'élève pour l'exercice 2008 à 322 millions d'euros entraînant une obligation de distribution minimum au titre du régime SIIC de 230 millions d'euros, dont 80 millions d'euros doivent être distribués dans un délai maximum de deux ans.



5.2. SITUATION FINANCIÈRE

Le total du bilan de la Société au 31 décembre 2008 s'établit à 8 441 millions d'euros contre 8 620 millions d'euros au 31 décembre 2007.

L'actif immobilisé comprend des actifs incorporels essentiellement composés, pour 182 millions d'euros de plus values latentes de fusion sur le patrimoine de SIF et de ses filiales.

Le patrimoine immobilier détenu en direct par GECINA, dont le montant s'élève à 4 198 millions d'euros à fin 2008 contre 4 425 millions d'euros à fin 2007 est en diminution de -227 millions d'euros.

Les variations sont les suivantes :

• Apports des sociétés Gecilog et Gec5	7
• Dépenses immobilisées	72
• Valeur nette comptable des actifs cédés	(241)
• Dotations aux amortissements et provisions	(65)
	<u>(227)</u>

Les titres des filiales et participations et les créances rattachées représentent un montant de 3 588 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre 3 546 millions d'euros à fin 2007.

Les principales variations sont les suivantes :

• Annulation des titres Gecilog	(2)
• Acquisition des titres de cinq sociétés	60
• Augmentations de capital des filiales	41
• Augmentation de la participation dans Gecimed	4
• Augmentation des créances rattachées	47
• Variation nette des provisions	(108)
	<u>42</u>

Au 31 décembre 2008, les participations les plus significatives sont : Geciter (597 millions d'euros de titres et 592 millions de créances), Parisgest (415 millions d'euros de titres et 55 millions de créances), Gec4 (200 millions d'euros de titres et 300 millions de créances) et Hôtel d'Albe (115 millions d'euros de titres)

Les autres titres immobilisés sont constitués par les 1 815 954 actions propres détenues par la Société pour 83 millions d'euros, auxquelles s'ajoutent 1 431 657 actions inscrites en valeurs mobilières de placement pour 71 millions d'euros détenues en représentation des plans d'options d'achat et d'actions gratuites attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux. L'ensemble des titres auto-détenus représente 5,2% du capital social.

L'actif circulant s'élève à 320 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre 309 millions d'euros au 31 décembre 2007. Il comprend :

- les "autres créances" (157 millions d'euros) principalement constituées par des créances intra-groupe (137 millions d'euros) et des actifs d'impôts (12 millions d'euros) ;
- les valeurs mobilières de placement et disponibilités pour 95 millions d'euros, parmi lesquelles figurent les 71 millions d'euros d'actions propres mentionnées ci-dessus.

Les comptes de régularisation enregistrent à l'actif les charges constatées d'avance (57 millions d'euros) et au passif les produits constatés d'avance (13 millions d'euros), principalement constitués par les primes versées ou reçues sur les instruments financiers dérivés.

Les capitaux propres diminuent de 249 millions d'euros à la suite des mouvements suivants :

En millions d'euros

Capitaux propres au 31 décembre 2007	4 283
Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	2
Dividendes versés en 2008	(299)
Résultat de l'exercice 2008	197
Acompte sur dividende 2008 versé en janvier 2009	(149)
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2008	4 034

Les dettes financières au 31 décembre 2008 s'élèvent à 4 037 millions d'euros contre 4 109 millions d'euros à fin 2007, dont 320 millions d'euros sont représentés par des dettes intra-groupe.

Au cours de l'exercice la société a procédé au rachat de ses propres titres obligataires pour une valeur nominale de 60 millions d'euros.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 76 millions d'euros contre 60 millions d'euros l'année précédente. Elles concernent essentiellement des provisions pour litiges fiscaux pour 61 millions d'euros et des provisions pour engagements de retraite pour 8 millions d'euros.

Les autres dettes comprennent l'acompte sur dividende de 149 millions d'euros payable le 30 janvier 2009.



5.3. RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2004	2005	2006	2007	2008
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social (en milliers d'euros)	465 764	466 578	467 023	468 184	468 335
Nombre des actions ordinaires existantes	62 101 841	62 210 448	62 269 670	62 424 545	62 444 652
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscription	175 336	81 944	44 497	11 852	12 059
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	268 017	275 790	281 357	288 458	324 233
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	287 043	210 525	369 419	677 149	460 302
Impôts sur les bénéfices	(1 536)	(3 645)	6 290		(1 636)
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	195 373	159 689	322 104	579 663	196 618
Résultat distribué	229 777	242 621	261 533	312 477	355 935
III - RESULTAT PAR ACTION (en euros)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,65	3,45	5,83	10,87	7,35
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	3,15	2,57	5,17	9,31	3,15
Dividende net global revenant à chaque action	3,70	3,90	4,20	5,01	5,70
IV - PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	607	648	641	607	598
Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	22 422	28 816	28 037	31 537	35 116
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales) (en milliers d'euros)	11 061	16 620	13 366	15 137	18 924



5.4. COMPTES ANNUELS

BILAN

ACTIF	31/12/2008			31/12/2007	31/12/2006
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net	Net
<i>En milliers d'euros</i>					
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	183 318	266	183 052	183 114	1 662
Concessions, brevets, licences	1 857	266	1 591	1 653	1 662
Actif incorporel	181 461		181 461	181 461	
Immobilisations corporelles	4 484 651	286 196	4 198 455	4 425 360	4 141 922
Terrains	2 742 286	8 864	2 733 422	2 879 002	2 419 896
Constructions	1 611 830	263 599	1 348 231	1 453 233	1 327 321
Constructions sur sol d'autrui	57 510	12 884	44 626	47 279	48 514
Autres	2 014	849	1 165	461	523
Constructions en cours	70 914		70 914	45 288	345 571
Avances et acomptes	97		97	97	97
Immobilisations financières	3 937 489	199 565	3 737 924	3 700 093	3 712 805
Participations et créances rattachées	3 735 482	147 578	3 587 904	3 546 713	3 625 162
Autres titres immobilisés	134 714	51 834	82 880	81 216	85 375
Prêts	4 274	153	4 121	895	875
Autres immobilisations financières	1 117		1 117	1 454	1 393
Avances sur acquisitions immobilières	61 902		61 902	69 815	
TOTAL I	8 605 458	486 027	8 119 431	8 308 567	7 856 389
Actif circulant					
Avances et acomptes	82		82	258	97
Créances					
Créances locataires	20 962	9 747	11 215	16 064	16 911
Autres	192 841	36 004	156 837	129 964	317 487
Valeurs mobilières de placement	108 209	25 609	82 600	61 380	123 679
Disponibilités	12 266		12 266	48 871	16 598
Compte de régularisation actif					
Charges constatées d'avance	57 460		57 460	52 815	42 251
TOTAL II	391 820	71 360	320 460	309 352	517 023
Primes de remboursement des obligations	1 298		1 298	2 230	3 150
TOTAL III	1 298	0	1 298	2 230	3 150
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	8 998 576	557 387	8 441 189	8 620 149	8 376 562



BILAN

PASSIF <i>En milliers d'euros</i>	Avant affectation des résultats		
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Capitaux propres			
Capital	468 335	468 184	467 023
Primes d'émission, de fusion, d'apports	1 864 153	1 862 896	1 856 883
Écart de réévaluation	745 692	846 023	921 004
Réserves :			
Réserve légale	45 536	45 522	45 406
Réserve légale provenant des plus-values à long terme	1 296	1 296	1 296
Réserves réglementées	24 220	24 220	24 220
Réserves distribuables	485 625	385 294	310 313
Report à nouveau	350 267	69 204	
Subventions d'investissement	764	911	1 070
Résultat de l'exercice	196 618	579 663	322 104
Acompte sur dividendes	(148 565)		
TOTAL I	4 033 941	4 283 213	3 949 319
Provisions			
Provisions pour risques	28 870	46 631	46 273
Provisions pour charges	46 811	25 276	28 228
TOTAL II	75 681	71 907	74 501
Dettes			
Emprunts obligataires	1 085 724	1 147 949	1 399 811
Emprunts et dettes financières	2 951 217	2 960 796	2 667 660
Dépôts de garantie	41 476	42 875	37 844
Avances et acomptes reçus	16 269	13 359	11 265
Dettes fournisseurs	19 578	31 739	47 711
Dettes fiscales et sociales	25 625	20 458	16 306
Dettes sur immobilisations	22 505	27 135	126 337
Dettes fiscales (impôt société – <i>Exit Tax</i>)			2 494
Autres dettes	155 708	14 329	5 714
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	13 465	6 389	37 600
TOTAL III	4 331 567	4 265 029	4 352 742
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	8 441 189	8 620 149	8 376 562



COMPTE DE RÉSULTAT

En milliers d'euros	2008	2007	2006
Produits d'exploitation			
Loyers	324 233	288 458	281 356
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	138 670	155 860	165 532
Subventions diverses	9	2	2
Reprises sur dépréciations des immeubles	3 853	726	2 677
Reprises sur dépréciations et provisions	5 441	4 120	7 922
Remboursements de charges locatives	51 855	54 664	51 155
Autres transferts de charges	4 895	229	2 654
Autres produits	17 016	22 594	14 376
Total	545 972	526 653	525 674
Charges d'exploitation			
Achats	12 950	10 674	14 490
Autres charges externes	78 538	74 933	96 575
Impôts et taxes	31 449	28 917	27 275
Charges de personnel	54 040	46 674	41 404
Dotations aux amortissements	59 576	56 955	53 562
Dotations aux dépréciations des immeubles	9 047	3 333	880
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	27 335	2 046	2 635
Dotations aux provisions	6 600	14 705	8 634
Autres charges	5 400	2 371	3 026
Total	284 935	240 608	248 481
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	261 037	286 045	277 193
Produits financiers			
Intérêts et produits assimilés	97 012	105 705	56 315
Produits nets sur cessions de VMP	2 534	2 588	1 411
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	2 435	21 926	24 796
Produits des valeurs mobilières et créances	162 941	394 602	130 870
Produits financiers de participation	39 954	1 289	1 221
Total	304 876	526 110	214 613
Charges financières			
Intérêts et charges assimilées	198 599	196 719	144 553
Dotations aux dépréciations et provisions	171 218	40 411	10 709
Total	369 817	237 130	155 262
RÉSULTAT FINANCIER	(64 941)	288 980	59 351
RÉSULTAT COURANT	196 096	575 025	336 544
Éléments exceptionnels			
Plus-values de fusions-cessions-échanges de titres	804	4 640	(7 956)
Subventions	147		160
Dépréciations et provisions exceptionnelles, transferts de charges			
Produits et charges exceptionnels	1 841	(2)	(354)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 792	4 638	(8 150)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	198 888	579 663	328 394
Impôt sur les bénéfices	(1 636)		(6 290)
Participation des salariés	(634)		
RÉSULTAT	196 618	579 663	322 104



ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2008

1. Faits significatifs

Exercice 2008

Au cours de l'exercice Gecina a acquis les titres de deux sociétés, "L'Angle" et "Le Khapa", toutes deux propriétaires d'immeubles tertiaires, pour 58,1 millions d'euros. Gecina a créé une filiale en Espagne "Société des immeubles de France (Espagne)" qui a acquis un immeuble de bureau et deux terrains à Madrid.

Les sociétés Gecilog et Gec5 ont toutes les deux été absorbées par Gecina au cours de cet exercice.

La reprise le 24 septembre 2008 de la mise en œuvre de l'Accord de séparation a été de nouveau suspendue le 18 décembre 2008 (voir Note 6.1).

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 a décidé le versement d'un acompte sur dividendes, réglé le 30 janvier 2009, pour un montant de 148,5 millions d'euros.

Le 30 décembre 2008, Gecina a renforcé sa participation dans Gecimed, la portant à 48 % du capital, à la faveur de la sortie du capital de ISM (Groupe General Electric) au prix de 0,70 euro par action.

Exercice 2007

Les Assemblées Générales des actionnaires de la Société des Immeubles de France (SIF) et de la société Gecina réunies le 28 décembre 2007 ont décidé de la fusion-absorption de SIF par Gecina avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2007. En conséquence Gecina a émis 126 405 actions nouvelles en rémunération des 0,68 % de capital SIF non détenus à cette date. Par la suite Gecina a comptabilisé un actif incorporel de 181 millions d'euros composé de plus-values latentes existant sur le patrimoine de SIF et de ses filiales.

Le Conseil d'Administration du 6 mars 2007 a décidé de suspendre l'opération de cotation de l'activité d'immobilier résidentiel.

Suite à la décision de non-conformité du projet d'OPRA de Gecina rendu par l'AMF le 13 décembre 2007, la mise en œuvre par Gecina de l'Accord de Séparation a été suspendue (voir Note 6.1).

Au cours de l'exercice Gecina a acquis les titres de trois sociétés, deux sociétés "Le Pyramidion Courbevoie" et "Colvel Windsor" propriétaires d'immeubles tertiaires pour 50 millions d'euros et une société "Gec7" propriétaire de résidences étudiants pour 19 millions d'euros.

Exercice 2006

Le 14 juin 2006 Gecina a acquis une participation de 90,52 % dans le capital de la société Sofco (devenue Gecimed depuis le 30 mars 2007). Au cours du second semestre cette filiale a acquis pour 538 millions d'euros les murs de 28 cliniques appartenant à Générale de Santé.

La signature de contrats de cessions sous conditions suspensives intervenue le 28 décembre 2006 a permis le placement de près de 60 % du capital de Gecimed auprès d'investisseurs

financiers. Le transfert de propriété a eu lieu le 30 janvier 2007 ramenant ainsi la participation de Gecina dans Gecimed à 37,99 %.

Une nouvelle filiale de Gecina a acquis, auprès du Groupe Bleecker et pour un montant de 282 millions d'euros un portefeuille de sociétés portant sur 450 000 m² de surfaces logistiques réparties sur 30 actifs en exploitation.

2. Règles et méthodes comptables

Les états financiers sont établis conformément aux conventions du plan comptable général et dans le principe de continuité de l'exploitation.

L'arbitrage des immeubles étant inhérent à la gestion des sociétés foncières, la société a décidé, pour mieux refléter les différentes composantes de ses activités, d'inscrire le résultat des cessions ainsi que les dotations et reprises aux dépréciations du patrimoine sur des lignes distinctes dans les produits et charges d'exploitation.

3. Méthodes d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Il est rappelé que le bilan a fait l'objet d'une réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 à la suite de l'option par Gecina au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

3.1. Actifs immobilisés

3.1.1. Valeur brute des immobilisations et amortissements

Conformément au règlement CRC 2002-10, Gecina a procédé à la mise en place de l'approche par composants au 1^{er} janvier 2005.

La méthode, validée par des experts indépendants, a consisté pour chacun des immeubles à déterminer la valeur brute de chaque composant, en appliquant à son coût de remplacement à neuf un coefficient de vétusté.

La méthode avait été appliquée de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2003, date d'option de Gecina pour le régime fiscal SIIC, ou à la date d'acquisition pour les immeubles entrés dans le patrimoine postérieurement au 1^{er} janvier 2003.

La valeur du terrain avait été déterminée par différence entre la valeur de l'immeuble à cette date et la valeur brute des composants.

Le tableau ci-dessous donne :

- la ventilation de la valeur des constructions entre les quatre composants principaux :
 - gros œuvre,
 - couverture, façade,
 - équipement technique,
 - agencements ;
- les durées d'amortissement de chacun des composants.



	Quote-part du composant		Durée d'amortissement (en années)	
	Résidentiel	Tertiaire	Résidentiel	Tertiaire
Gros œuvre	60 %	50 %	80	60
Couverture, façade	20 %	20 %	40	30
Équipements techniques	15 %	25 %	25	20
Agencements	5 %	5 %	15	10

3.1.2. Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

Les dépréciations des immeubles en cas de baisse de valorisation sont calculées selon les modalités suivantes :

Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un des experts indépendants (au 31 décembre 2008 : Atisreal Expertise, CB Richard Ellis Valuation, Driver Jonas, Foncier Expertise, Jones Lang LaSalle), est inférieure de plus de 15 % à la valeur nette comptable de l'immeuble, le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

Patrimoine en vente ou cessible à court terme

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise bloc ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Ces méthodes d'évaluation sont décrites de manière détaillée dans l'annexe aux comptes consolidés.

3.2. Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût de souscription ou d'acquisition, à l'exception de ceux qui, détenus au 1^{er} janvier 2003, ont fait l'objet de la réévaluation.

Les frais d'acquisition des titres antérieurement comptabilisés en charges à répartir sont, depuis l'application du règlement CRC 2004-06, comptabilisés en charges et ne sont pas inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations financières.

Cette rubrique enregistre notamment la participation de Gecina dans des sociétés détenant du patrimoine locatif (participation en capital et avances non capitalisées).

Il n'est pratiqué une dépréciation de ces titres ou créances que s'il existe une moins value durable par rapport à la valeur d'usage. Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : actif net comptable corrigé, rentabilité, valeur stratégique pour la société.

Les actions propres détenues par la société sont inscrites en autres titres immobilisés, excepté celles affectées spécifiquement en couverture des options d'achat ou des actions gratuites attribuées aux salariés et mandataires sociaux et qui figurent en valeurs mobilières de placement.

3.3. Créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- Locataire parti : 100 % ;
- Locataire dans les lieux :
 - créance entre 3 et 6 mois : 25 %,
 - créance entre 6 et 9 mois : 50 %,
 - créance entre 9 et 12 mois : 75 %,
 - au-delà de 12 mois : 100 %.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

3.4. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les actions affectées spécifiquement en couverture des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux sont inscrites à ce poste. Elles sont le cas échéant dépréciées par référence au plus bas du prix d'exercice des options ou du cours moyen de Bourse du dernier mois de l'exercice.

3.5. Comptes de régularisation actifs et assimilés

Ce poste comprend essentiellement les charges constatées d'avance suivantes :

- les frais de remise en état engagés sur des immeubles mis en vente (ainsi que les frais de cession). Ils sont repris lors de la réalisation des cessions ;
- les primes payées sur les instruments dérivés de couverture qui sont étalées sur la durée des contrats ;
- les primes de remboursement ou d'émission des emprunts obligataires qui sont amorties sur la durée des emprunts selon le mode linéaire.



3.6. Emprunts obligataires

Les emprunts obligataires émis par la société sont inscrits pour leur valeur de remboursement. La prime de remboursement est enregistrée corrélativement à l'actif du bilan et s'amortit selon un mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

3.7. Instruments financiers

La société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps) et des instruments conditionnels (caps, swaptions et floors) en couverture des lignes de crédits et des emprunts. Les charges et produits correspondants sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

3.8. Engagements sociaux

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite découlant de l'application des conventions collectives ou accords d'entreprise sont couverts par la souscription d'un

contrat d'assurance ou par des provisions pour la partie non couverte par le fonds d'assurance en cas d'insuffisance des fonds versés.

Engagements de retraites supplémentaires envers certains salariés

Les engagements au titre des retraites supplémentaires envers certains salariés sont évalués selon la méthode actuarielle et en tenant compte des tables de mortalité. Ils sont gérés par des organismes extérieurs et font l'objet de versements à ces organismes. Des provisions complémentaires sont constituées en cas d'insuffisance de couverture des engagements par le fonds d'assurance.

L'évaluation de ces engagements de retraite est réalisée sur l'hypothèse d'un départ volontaire des salariés.

Médailles du travail

Les engagements au titre des médailles du travail (primes anniversaires versées au personnel) sont provisionnés sur la base d'une estimation indépendante effectuée à chaque clôture.

4. Explications des postes du bilan

4.1. Actif immobilisé

VALEURS BRUTES DES ACTIFS

En milliers d'euros	Valeurs brutes début	Fusion	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin exercice
Immobilisations incorporelles	183 312	185	0	6	185	183 318
Concessions, licences	1 851			6		1 857
Actif incorporel	181 461	185			185	181 461
Immobilisations corporelles	4 672 173	6 792	0	87 001	281 315	4 484 651
Terrains	2 879 977	5 092	11 646	3 270	157 699	2 742 286
Constructions	1 686 281	1 700	5 659	34 288	116 098	1 611 830
Constructions sur sol d'autrui	59 350		1 726	2 114	5 680	57 510
Autres immobilisations corporelles	1 180			1 004	170	2 014
Immobilisations en cours	45 288		(19 031)	46 325	1 668	70 914
Avances et acomptes	97					97
Immobilisations financières	3 738 720	13 595	0	533 627	348 453	3 937 489
Participations	1 998 489	24 988		77 741	10	2 101 208
Créances rattachées à des participations	1 586 698	(11 393)		293 852	234 883	1 634 274
Autres titres immobilisés ⁽¹⁾	81 216			53 498		134 714
Prêts	895			3 504	125	4 274
Autres immobilisations financières	1 607			105 032	105 522	1 117
Avances sur acquisitions immobilières	69 815				7 913	61 902
TOTAL	8 594 205	20 572	0	620 634	629 953	8 605 458

(1) Dont actions propres (voir Note 4.4).



Les montants portés dans la colonne "fusion" retracent les mouvements liés à l'absorption des sociétés Gecilog et Gec5 (cf. Note 1).

À la suite de la fusion avec la filiale SIF en 2007 un actif incorporel de 181,4 millions d'euros avait été constaté. Il est déprécié lorsqu'il devient supérieur à la somme des plus-values latentes provenant du patrimoine apporté par SIF et ses filiales.

Les mouvements sur les titres de participation autres que ceux relatifs aux fusions concernent essentiellement (pour 58,1 millions) l'acquisition des titres des deux sociétés (cf. Note 1), pour 4,4 millions l'acquisition de titres Gecimed et pour 14,5 millions des titres Gec7 reçus en contrepartie de l'apport à cette société d'un immeuble (résidence étudiants du Bourget).

Les créances rattachées à des participations recouvrent essentiellement les financements stables mis en place par Gecina vis-à-vis de ses filiales, sous forme d'avances long terme.

Les avances les plus significatives concernent la société "Geciter" pour 592 millions d'euros la société "Gec4" pour 300 millions d'euros, la filiale espagnole "SIF(E)" pour 130,2 millions d'euros et la société "Beaugrenelle" pour 82,2 millions d'euros.

Les créances résultant de la gestion centralisée de la trésorerie sont inscrites en avances en compte courant (créances d'exploitation).

AMORTISSEMENTS

En milliers d'euros	Valeurs début exercice	Fusion	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
Immobilisations incorporelles	198	0	68	0	266
Concessions, licences	198		68		266
Immobilisations corporelles	242 652	85	59 508	25 402	276 843
Constructions	229 862	85	57 108	23 945	263 110
Constructions sur sol d'autrui	12 071		2 104	1 291	12 884
Autres immobilisations corporelles	719		296	166	849
TOTAL	242 850	85	59 576	25 402	277 109

DÉPRÉCIATIONS

En milliers d'euros	Valeurs début exercice	Fusion	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
Immobilisations corporelles	4 161	0	9 046	3 854	9 353
Terrains	975		8 578	689	8 864
Constructions	3 186		468	3 165	489
Immobilisations financières	38 627	3 370	160 003	2 435	199 565
Participations	38 474	3 370	108 169	2 435	147 578
Autres titres immobilisés			51 834		51 834
Autres immobilisations financières	153				153
TOTAL	42 788	3 370	169 049	6 289	208 918

Les dépréciations des participations financières concernent principalement les titres de la société "Gec4", pour 77,1 millions d'euros (dont 42,1 millions dotés sur l'exercice), ceux de la société "Colvel Windsor" pour 15,4 millions d'euros et ceux de la société "Khapa" pour 17,6 millions d'euros.



4.2. Créances d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Créances locataires	20 963	26 400	27 787
Dépréciations des créances locataires	(9 747)	(10 336)	(10 876)
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	11 216	16 064	16 911
Créances sur cessions d'immobilisations	1 597	5 432	13 252
Créances Groupe (avances de trésorerie rémunérées) ⁽¹⁾	136 548	104 268	166 756
État produit à recevoir	3 818	3 818	3 818
Groupe produits à recevoir	4 126		
Dividendes "equity swap" à recevoir	1 529		
Divers produits à recevoir	2 859	2 883	126
Acompte sur acquisition immeuble	4 000	4 000	
État – impôt sur les bénéfices	6 797	8 249	
État – crédit de TVA ⁽²⁾		266	131 503
Créance sur "equity swap"	22 700		
Syndics, copropriétés et gestions extérieures	5 260	6 782	5 510
Divers autres créances	3 606	4 960	995
Dépréciations des créances Groupe	(239)		(561)
Dépréciations des autres créances	(35 765)	(10 694)	(3 912)
TOTAL AUTRES CRÉANCES	156 836	129 964	317 487

(1) Cf. Note 4.1 sur les créances rattachées à des participations.

(2) Le crédit de TVA du 31 décembre 2006 est lié aux acquisitions d'immeubles tertiaires.

4.3. Valeurs mobilières de placement

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Valeurs mobilières (OPCVM monétaires) ⁽¹⁾	10 788	23 573	81 370
Rachats de rompus sur actions de sociétés absorbées	604	604	606
Actions propres réservées aux salariés ⁽²⁾	90 517	52 528	51 524
Actions propres (contrat de liquidité) ⁽³⁾	6 300		
TOTAL	108 209	76 705	133 500

(1) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué de parts de SICAV de trésorerie.

(2) Les actions propres comprennent pour un montant brut de 90 517 millions d'euros les 1 314 057 actions Gecina détenues en représentation des actions gratuites et des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux.

(3) Dans le cadre d'un contrat de liquidité, Gecina détient 117 600 actions propres pour un montant de 6 300 milliers d'euros.

4.4. Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	En milliers d'euros
Solde au 01/01/2008	1 258 823	81 215
Achats d'actions	1 009 578	79 074
Transferts en "valeurs mobilières de placement" des actions propres affectées à l'attribution aux salariés et mandataires sociaux	(397 447)	(21 966)
Affectations à un contrat de liquidité	(55 000)	(3 609)
SOLDE AU 31/12/2008 ⁽¹⁾	1 815 954	134 714

(1) Ces actions sont inscrites en "autres titres immobilisés".



4.5. Primes de remboursement des obligations

Ce compte enregistre au 31 décembre 2008 les primes relatives aux emprunts obligataires non convertibles émis en 2003 et 2004 et amorties sur la durée de vie des emprunts (0,9 million d'euros amortis en 2008).

4.6. Évolution du capital et de la situation nette

Le capital est composé, à fin 2008, de 62 444 652 actions de 7,50 euros :

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Écart de réévaluation	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
01/01/2006	466 579	1 854 018	437 843	969 625	(30 883)	3 697 182
Augmentation de capital (salariés)	444	2 865	44			3 353
Virements de postes			48 621	(48 621)		0
Affectation du résultat 2005			(105 273)		30 883	(74 390)
31/12/2006	467 023	1 856 883	381 235	921 004	0	3 626 145
Augmentation de capital (salariés)	213	1 453	21			1 687
Fusion SIF	948	4 560	95			5 603
Virements de postes			74 981	(74 981)		0
Affectation du résultat 2006					69 204	69 204
31/12/2007	468 184	1 862 896	456 332	846 023	69 204	3 702 639
Augmentation de capital (salariés)	151	1 256	15			1 422
Virements de postes			100 331	(100 331)		0
Affectation du résultat 2007					281 063	281 063
Acompte sur dividendes					(148 565)	(148 565)
31/12/2008	468 335	1 864 152	556 678	745 692	201 702	3 836 559

4.7. Provisions pour risques et provisions pour charges

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2006	31/12/2007	Dotations	Reprises	31/12/2008
Provisions pour impôts-contrôles fiscaux ⁽¹⁾	46 739	61 149	769	2 142	59 776
Provision pour charges financières ⁽²⁾	18 806	0			0
Provision pour engagements sociaux ⁽³⁾	5 020	7 032	1 254	9	8 277
Provision pour plans de rachat d'actions destinées aux salariés			3 740		3 740
Autres provisions pour risques et charges	3 936	3 726	837	675	3 888
TOTAL	74 501	71 907	6 600	2 826	75 681

(1) Cf. Note 6.2.

(2) Ces provisions représentaient le différentiel de valorisation à l'occasion de réaménagements intervenus en 2003, 2004 et 2005 de contrats d'échange de taux sur la période 2004-2011 dont les taux et durées sont demeurés identiques. Ces provisions font l'objet de reprises à compter de 2005 en fonction de la variation des échéanciers renégociés par rapport aux échéanciers initiaux et ont été reprises en totalité en 2007 suite à la résiliation de ces swaps.

(3) Ces provisions concernent pour 7,2 millions d'euros des provisions constituées en complément des versements effectués auprès des compagnies d'assurances au titre des engagements en matière de retraites supplémentaires qui s'élèvent à 11,4 millions d'euros, actualisés au taux de 6,25 %.



4.8. Emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	Moins	Un an	Plus	Total	Total	Total
Durée restant à courir	d'un an	à cinq ans	de cinq ans	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Autres emprunts obligataires	45 436	1 040 288		1 085 724	1 147 949	1 399 811
Emprunts et dettes financières (hors Groupe)	59 051	2 072 196	499 201	2 630 448	2 821 415	2 285 321
Dettes financières Groupe	320 767			320 767	139 380	382 339
TOTAL	425 254	3 112 484	499 201	4 036 939	4 108 744	4 067 471

Les variations de l'exercice concernent principalement la diminution des emprunts obligataires à la suite du rachat de 59 712 obligations (rachat ayant généré un profit exceptionnel de 7,8 millions d'euros) et l'augmentation des avances de trésorerie faites par ses filiales à Gecina.

"Covenants" bancaires

Les principaux crédits dont bénéficie la société sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives à certains ratios financiers (calculés sur les montants consolidés), déterminant des conditions de rémunération et des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2008	Situation au 31/12/2007	Situation au 31/12/2006
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % ⁽¹⁾	41,74 %	37,29 %	37,95 %
Excédent brut d'exploitation (hors cessions) / Frais financiers	minimum 2,25/2,50 ⁽¹⁾	2,55	2,71	2,93
Valeur des garanties / Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	14,67 %	9,94 %	10,10 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 8 000 millions d'euros	11 659	12 363	11 105

(1) Sauf exception temporaire.

500 millions d'euros d'emprunt obligataire (emprunt à échéance du 25 janvier 2012) sont concernés par une clause de changement de contrôle. Un changement de contrôle suivi d'une notation de type "Non Investment Grade", non

rehaussée dans les 270 jours au niveau d'"Investment Grade", est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.



4.9. Exposition au risque de taux

En milliers d'euros	Endettement avant couverture au 31/12/2008	Effet des couvertures au 31/12/2008		Endettement après couverture au 31/12/2008	Endettement après couverture au 31/12/2007	Endettement après couverture au 31/12/2006
Passif financier à taux variable	2 620 134	(3 954 268)	598 000	(736 134)	852 819	975 011
Passif financier à taux fixe	1 043 439	3 954 268	(598 000)	4 399 707	3 064 140	2 646 623
PASSIF FINANCIER PORTANT INTÉRÊT ⁽¹⁾	3 663 573	0	0	3 663 573	3 916 959	3 621 634

(1) Dette brute hors intérêts courus, découverts bancaires et dettes Groupe.

PORTFEUILLE D'INSTRUMENTS DÉRIVÉS

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dérivés en vigueur à la clôture			
Swaps taux fixes contre taux variables	804 268	1 505 082	1 328 762
Caps, floors et collars	3 150 000	1 550 000	1 300 000
Swaps taux variables contre taux fixes	598 000	1 095 000	1 345 000
Sous-total	4 552 268	4 150 082	3 973 762
Dérivés à effet différé			
Swaps taux fixes contre taux variables			670 000
Caps, floors et collars		1 300 000	
Swaptions	1 950 000	1 000 000	4 150 000
Sous-total	1 950 000	2 300 000	4 820 000
TOTAL	6 502 268	6 450 082	8 793 762

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2008 une perte latente de résiliation de 57,8 millions d'euros.

Il n'y a pas eu de restructuration d'instruments financiers au cours de l'exercice.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2008, une hausse des taux d'intérêt de 1 % entraînerait une charge financière supplémentaire de 1,1 million d'euros sur le résultat de l'exercice. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % se traduirait par une baisse des charges financières de 6,7 millions d'euros.



4.10. Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Emprunts obligataires	45 436	47 949	49 811
Dettes financières	5 505	4 205	13 685
Fournisseurs	17 326	27 596	42 629
Dettes fiscales et sociales	17 934	14 944	12 615
Dettes sur immobilisations	19 344	21 910	24 993
Divers	546	545	469
Total charges à payer	106 091	117 149	144 202
Produits constatés d'avance	13 466	6 389	37 600
TOTAL PASSIF	119 557	123 538	181 802
Immobilisations financières	3 504	0	0
Créances clients	6 623	10 051	11 084
Autres créances	12 442	6 778	3 944
Total produits à recevoir	22 569	16 829	15 028
Charges constatées d'avance	57 459	52 815	42 251
TOTAL ACTIF	80 028	69 644	57 279

La variation des produits constatés d'avance concerne principalement la perception de nouvelles primes sur swaptions vendeuses pour 10,1 millions d'euros sur l'exercice 2008 (et 28,2 millions d'euros au 31 décembre 2006). Ces swaptions vendeuses reçues en 2006 étaient toutes soldées au 31 décembre 2007.

Les charges constatées d'avance concernent essentiellement des primes payées sur options pour 52 millions d'euros.

4.11. Dépôts et cautionnements reçus

Ce poste, d'un montant de 41,5 millions d'euros représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers.

4.12. Autres passifs

Tous les autres passifs sont à moins d'un an d'échéance.



4.13. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Engagements reçus			
Lignes de crédit non utilisées	350 000	500 000	690 000
Swaps	1 402 268	2 600 082	3 343 762
Caps	3 150 000	2 850 000	1 300 000
Swaptions	1 950 000	1 000 000	4 150 000
Equity linked swap	30 974		
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles	484 202	657 524	775 149
Autres	62 720	6 530	6 530
TOTAL	7 430 164	7 614 136	10 265 441
Engagements donnés			
Avals, cautions et garanties données ⁽¹⁾	871 530	599 347	435 512
Cautions données sur différentiels d'opérations de swaps de filiales (montants notionnels)	45 846	151 058	166 669
Swaps	1 402 268	2 600 082	3 343 762
Floors	2 850 000	2 850 000	1 300 000
Swaptions	1 950 000	1 000 000	4 150 000
Equity linked swap	27 303		
Dettes garanties par des sûretés réelles	592 269	536 261	436 261
Droits d'exclusivité ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles	484 202	657 524	775 149
TOTAL	8 223 418	8 394 272	10 607 353

(1) Dont cautions consenties au 31/12/2008 par Gecina au bénéfice de sociétés du Groupe pour 819,1 millions d'euros.

Dans le cadre du droit individuel à la formation "DIF" au 31 décembre 2008 les salariés de la société ont acquis 45 696 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximum estimé à 4,5 millions d'euros.

La société estime ne pas avoir omis d'engagement significatif dans les engagements figurant dans la présente note.

5. Explications du compte de résultat

5.1. Produits d'exploitation

En milliers d'euros	2008	2007	2006
Loyers :			
Loyers résidentiels	183 584	184 132	195 634
Loyers tertiaires	140 649	104 326	85 722
Total des loyers	324 233	288 458	281 356
Résultat net des cessions	138 670	155 860	165 532
TOTAL	462 903	444 318	446 888

Les cessions en bloc de douze immeubles au cours de l'exercice 2008 ont généré un résultat de cession de 77 millions d'euros, le solde ayant été réalisé sur des ventes par lots.

Les cessions en bloc de cinq immeubles au cours de l'exercice 2007 avaient généré un résultat de cession de 35,4 millions d'euros celles de 29 immeubles en 2006 avaient généré à elles seules un résultat de cession de 98,2 millions d'euros.



5.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturées aux locataires pour 57,8 millions d'euros.

Ces charges d'exploitation comprenaient au 31 décembre 2007 une estimation pour environ 8 millions d'euros des coûts

devant être supportés dans le cadre de l'opération de restructuration de l'actionnariat de Gecina ainsi qu'une reprise de provision d'un montant de 10 millions d'euros au titre des coûts liés à l'opération de cotation de l'activité résidentielle interrompue en mars 2007.

5.3. Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En milliers d'euros	2008		2007		2006	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations ⁽¹⁾	59 576		56 955		53 562	
Dépréciations des immobilisations corporelles ⁽¹⁾	9 046	3 854	3 333	726	880	2 677
Dépréciations des immobilisations financières ⁽¹⁾	160 003	2 435	39 492	3 120	9 768	8 916
Dépréciations des créances ⁽²⁾	27 336	2 615	8 853	3 553	2 635	6 508
Provisions pour risques et charges ⁽³⁾	6 600	2 826	14 705	19 373	8 634	17 294
Amortissements des primes de remboursement obligations ⁽⁴⁾	932		920		941	
TOTAL	273 776	11 730	124 258	26 772	76 420	35 395
Dont - exploitation	93 511	5 441	73 707	4 120	64 831	7 922
- financier	171 218	2 435	40 411	21 926	10 709	24 796
- exceptionnel et impôt	9 047	3 854	10 140	726	880	2 677

(1) Cf. Note 4.1.

(2) Cf. Note 4.2.

(3) Cf. Note 4.7.

(4) Cf. Note 4.5.

5.4. Résultat financier

En milliers d'euros	2008		2007		2006	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	198 599	97 012	196 719	105 705	144 553	56 315
Produits nets sur cessions de VMP		2 534		2 588		1 411
Produits des participations et autres immobilisations financières		202 895		395 891		132 091
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions :						
Amortissements des primes de remboursement des lignes obligataires ⁽¹⁾	932		920		941	
Provision sur différentiel de valorisation des swaps renégociés ⁽²⁾				18 806		1 406
Dépréciation des titres de filiales ou actions propres ⁽³⁾	170 286	2 435	39 491	3 120	9 768	8 916
Provisions pour risques sur filiales						14 474
TOTAL	369 817	304 876	237 130	526 110	155 262	214 613

(1) Cf. Note 4.5.

(2) Cf. Note 4.7.

(3) Cf. Note 4.1.



5.5. Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2008	2007	2006
Plus ou moins-values sur cessions de titres ou fusions	804	4 640	(7 956)
Boni sur rachat d'obligations	7 850		
Mali sur rachat d'actions propres	(6 009)	(161)	(354)
Autres produits et charges exceptionnels	147	159	160
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 792	4 638	(8 150)

La fusion avec la société Gecilog a généré un boni de fusion de 0,8 million d'euros.

Les plus-values de cessions de l'exercice 2007 étaient essentiellement liées pour 3,8 millions d'euros, à la cession des actions Gecina en rémunération de l'acquisition d'un immeuble et

pour 0,7 million d'euros à la cession de 60 % du capital de Gecimed.

Les moins-values sur cessions de titres 2006 étaient liées, pour 8,2 millions d'euros, à la liquidation de la SCI Route de la Reine et étaient compensées par une reprise de provision sur titres d'un même montant.

5.6. Opérations avec des sociétés liées

En milliers d'euros

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	3 735 404	Dettes financières	319 671	Charges financières	104 606
Créances clients	443	Fournisseurs	248		
Autres créances	140 674	Autres dettes	0	Produits financiers	292 294
Cautions données par Gecina au bénéfice de sociétés liées			864 920		

Au 31 décembre 2008, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires. Les transactions avec les sociétés dans lesquels Gecina a une participation significative, sont limitées aux facturations de prestations de services (Gecimed pour 1 158 milliers d'euros et Beaugrenelle pour 296 milliers d'euros au 31 décembre 2008) et de financements encadrées par des conventions.

Le 14 décembre 2007, Gecina avait avancé la somme de 9 850 milliers d'euros à Bami, société de droit espagnol dont Monsieur Rivero est actionnaire et administrateur, dans le cadre de l'acquisition par le groupe Gecina d'un terrain à Madrid. Cette convention a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 mai 2008. Suite aux remboursements intervenus, le solde de cette avance est de 2 686 milliers d'euros au 31 décembre 2008.



6. Autres informations

6.1. Réorganisation de l'actionnariat

Le 19 février 2007, le Groupe Metrovacesa a annoncé la signature d'un protocole d'accord entre ses deux groupes d'actionnaires de référence, à savoir, la famille Sanahuja d'une part, et Messieurs Rivero Valcarce et Soler d'autre part, ayant pour objectif la mise en place d'un processus de division du groupe Metrovacesa permettant la séparation des intérêts de chacun des groupes d'actionnaires précités. Ce protocole d'accord prévoit que Metrovacesa dont l'actionnaire de référence sera la famille Sanahuja continue d'opérer dans le secteur immobilier essentiellement en Espagne tout en détenant également un patrimoine locatif en France (qui fait partie de l'actuel patrimoine de Gecina). Messieurs Rivero Valcarce et Soler seront les actionnaires de référence de Gecina.

En octobre et novembre 2007, Metrovacesa a effectué une offre publique d'échange de ses propres actions rémunérée en actions Gecina. À l'issue de cette OPE, Monsieur Rivero Valcarce et Monsieur Soler Crespo ne détiennent plus d'actions Metrovacesa et leur participation dans Gecina a été portée à 17,76 % et 15,33 % respectivement, tandis que Metrovacesa détient encore 26,93 % de Gecina.

Le 13 décembre 2007, l'Autorité des marchés financiers a déclaré non conforme l'offre publique de rachat d'actions proposée par Gecina, ultime étape de l'Accord de Séparation, permettant l'échange d'actions Gecina contre des actions Medea, société cotée à laquelle Gecina aurait apporté des actifs immobiliers tertiaires.

Au 31 décembre 2007, suite à la décision de l'AMF, confirmée par la Cour d'Appel de Paris le 24 juin 2008, la mise en œuvre de l'Accord de Séparation s'est trouvée suspendue.

6.4. Effectif

Effectif moyen	2008	2007	2006
Cadres	186	190	178
Employés	191	194	185
Ouvriers et personnels immeuble	221	223	278
TOTAL	598	607	641

6.5. Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de Gecina au titre de l'exercice 2008 s'élèvent à 1,8 million d'euros.

6.6. Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction

Il n'existe pas d'opération de ce type.

Elle a été relancée le 23 septembre 2008 et à nouveau suspendue le 18 décembre 2008 en raison de la situation actionnariale de Metrovacesa. Ces opérations n'ont donc pas d'effet significatif dans les comptes au 31 décembre 2008.

6.2. Faits ou litiges exceptionnels

Gecina a fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. La société fait aussi l'objet, directement ou indirectement, d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations de la société et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de Gecina.

6.3. Aménagement du régime SIIC

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

L'Assemblée Générale du 28 décembre 2007 a voté une modification statutaire mettant financièrement à la charge des actionnaires ayant généré ce prélèvement de 20 %, le montant de l'impôt dû au titre de cette disposition fiscale. Dans ce contexte, il n'a pas été reconnu dans les comptes au 31 décembre 2007 ni dans ceux du 31 décembre 2008 d'effet relatif à cette fiscalité.

6.7. Société consolidante

Au 31 décembre 2008 la société de droit espagnol Metrovacesa ne consolide plus Gecina dont elle ne détient plus que 26,92 % du capital et 28,40 % des droits de vote.



6.8. Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites

(Données ajustées de la division par 2 du nominal de l'action Gecina le 2 janvier 2004)

	(1)	(2)		(1)	(2)	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites
Date de l'Assemblée	07/06/2000	07/06/2000	Date de l'Assemblée	29/06/2005	29/06/2005	19/06/2007	19/06/2007	19/06/2007	19/06/2007	19/06/2007
Date du Conseil d'Administration	27/09/2000	26/09/2001	Date du Conseil d'Administration	14/03/2006	12/12/2006	23/10/2007	13/12/2007	18/12/2008	18/12/2008	18/12/2008
Point de départ d'exercice des options	27/09/2000	26/09/2001	Point de départ d'exercice des options							
Date d'expiration	27/09/2000	26/09/2001	Nombre de droits	66 548	79 750	18 610	74 650	109 000		
Nombre de droits	127 507	129 341	Retrait de droits (DRH)	11 700	5 500	1 116	100	0		
			(Critères)	12 775	25 985					
Retrait de droits	11 826									
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	39,44 €	38,49 €	Cours au jour de l'attribution (après ajustement)	104,09 €	118,70 €	117,20 €	118,99 €	47,50 €		
Nombre d'actions souscrites ou achetées (après ajustement)	115 681	117 282	Nombre d'actions inscrites (après ajustement)	42 073	48 265	0	0	0		
Nombre d'actions pouvant être levées	0	12 059	Nombre d'actions pouvant être attribuées	0	0	17 494	74 550	109 000		
(1)										
Date de l'Assemblée	06/06/2001	06/06/2001	06/06/2001	05/06/2002	06/06/2001	02/06/2004	02/06/2004	02/06/2004	19/06/2007	19/06/2007
Date du Conseil d'Administration	06/06/2001	26/09/2001	05/06/2002	25/09/2002	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/03/2006	13/03/2007	18/03/2008
Point de départ d'exercice des options	06/06/2001	26/09/2001	05/06/2002	25/09/2002	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/03/2006	13/03/2007	18/03/2008
Date d'expiration	05/06/2009	25/09/2009	04/06/2010	25/09/2012	24/11/2011	11/10/2014	15/03/2016	13/03/2016	14/03/2017	19/03/2018
Nombre de droits	55 732	47 501	123 689	163 991	277 137	314 215	240 881	261 500	221 500	317 350
Retrait de droits							14 500	18 600	0	0
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	47,05 €	46,99 €	46,39 €	43,52 €	50,93 €	63,81 €	100,89 €	108,80 €	109,51 €	38,93 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées (après ajustement)	47 505	47 501	123 689	163 991	247 629	246 908	0	0	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	8 227	0	0	0	29 508	67 307	226 381	242 900	221 500	317 350

(1) Dans le cadre de la reprise des engagements au titre des options de souscription et d'achat d'actions attribuées par SIMCO.

(2) Plans d'options de souscription d'actions.



6.9. Événements postérieurs à la clôture

Le 30 décembre 2008, Gecina a annoncé avoir porté sa participation dans Gecimed de 38,6 % à 48 % à l'occasion de la sortie du capital de la société ISM, qui en détenait 19,13 %. Parallèlement les groupes SCOR et RBS ont acheté le reste de la participation d'ISM dans des conditions équivalentes à Gecina, c'est-à-dire au prix de 0,70 euro par action. Conformément à la réglementation boursière en vigueur, le Conseil d'administration de Gecina a décidé le 26 février 2009 de lancer sur Gecimed une Offre Publique Obligatoire alter-

native. Le paiement des actions Gecimed se fera, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire au prix de 1,15 euros par action, soit en actions Gecina sur la base d'une parité de 1 action Gecina contre 37 actions Gecimed.

Le Conseil d'administration de Gecina a approuvé le 26 février 2009 l'acquisition par SIF Espagne, filiale à 100 % de Gecina, d'une participation de 49 % dans Bami, société détenant un patrimoine immobilier de bureaux à Madrid, pour un montant de 107,8 millions d'euros.

6.10. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	196 618		
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements, dépréciations et provisions	227 042		
Subventions d'investissements rapportées au résultat	(148)		
Plus-values de cessions	(148 270)		
Boni de fusion	(801)		
Marge brute d'autofinancement	274 441		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	2 409		
Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	155 523		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	432 373	663 610	79 231
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations	(625 265)		
Cessions d'immobilisations	408 213		
Réductions des immobilisations financières	348 443		
Incidence des variations de périmètre	(27 923)		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	103 468	(321 471)	(528 944)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés	(298 600)		
Acompte sur dividende	(148 565)		
Augmentation de capital en numéraire	1 422		
Émissions d'emprunts	75 961		
Remboursements d'emprunts	(331 958)		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(701 740)	(67 955)	594 554
Variation de trésorerie	(165 899)	274 184	144 841
Trésorerie d'ouverture	74 890		
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	(91 009)		



6.11. Tableau des filiales et participations

Informations financières	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue	Valeur comptable des titres détenus	
Filiales et participations			(en %)	Brute	Nette
A - Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations					
SAS Geciter	13 959	586 626	100,00 %	596 645	596 645
SAS Parigest	96 462	235 022	100,00 %	414 800	414 800
SAS Gec4	191 819	(60 477)	100,00 %	200 121	123 002
SAS Hôtel d'Albe	2 029	43 239	100,00 %	115 367	115 367
SCI Capucines	93 818	(946)	100,00 %	101 032	101 032
SNC Michelet Levallois	50 000	20 639	100,00 %	70 965	70 965
SA Gecimed	58 897	86 739	48,00 %	62 754	62 754
SAS Geciotel	50 038	(16 077)	100,00 %	50 038	50 038
SAS PB îlot 1-4	5 373	25 443	100,00 %	48 200	48 200
SCI Montessuy	19 508	3 176	100,00 %	39 844	39 844
SAS Khapa	37	(2 870)	100,00 %	36 659	19 068
SAS Gec7	926	33 580	100,00 %	34 003	34 003
SCI 55, rue d'Amsterdam	18 015	1 199	100,00 %	32 165	32 165
SCI 77-81, bd Saint-Germain	24 038	(30 677)	100,00 %	28 511	28 511
SARL Colvel Windsor	2 000	12 373	100,00 %	28 016	12 619
SAS SPL	22 898	2 085	100,00 %	25 435	25 435
SAS SP2	23 127	(24 561)	100,00 %	23 127	16 490
SCI Paris Saint-Michel	18 103	24 653	100,00 %	22 955	18 624
SAS SPIPM	1 225	25 557	100,00 %	22 815	22 815
SAS Le Pyramidion Courbevoie	37	12 517	100,00 %	22 363	22 363
SAS L'Angle	37	(2 652)	100,00 %	21 434	19 068
SAS Sadia	90	22 581	100,00 %	19 058	19 058
SCI Saint-Augustin Marsollier	10 515	1 329	100,00 %	18 667	18 667
SAS Investibail Transaction	16 515	2 273	100,00 %	15 900	15 900
SCI 5, bd Montmartre	10 515	5 775	100,00 %	15 235	15 235
SA CFG	763	3 754	100,00 %	6 715	4 517
SAS SP1	1 000	994	100,00 %	6 146	6 146
SCI Beaugrenelle	22	(20 730)	50,00 %	5 608	5 608
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de Gecina					
a. Filiales françaises (Ensemble)				16 553	11 998
b. Filiales étrangères (Ensemble)				-	-
c. Participations dans les sociétés françaises (Ensemble)				-	-
d. Participations dans les sociétés étrangères (Ensemble)				-	-

(*) Sociétés transparentes fiscalement.

(1) Montant du mali technique de fusion affecté aux titres apportés par SIF (plus-values latentes).



Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes comptabilisés par la société au cours de l'exercice	Observations ⁽¹⁾
599 116		65 072	23 868	44 359	
56 162		35 599	10 352	14 771	
320 328		35 544	(36 754)		
	164 000	18 275	(4 476)	77 121	69 873
		4 146	(946)		4 702
		13 148	4 480	10 838	
71 203		31 871	2 649		
61 659		17 587	(2 094)		
	145 000	13 355	(16 054)		
24 292		6 201	3 176		9 392
19 965	110 000	87	(1 775)		Arrêté du 31/07/08
20 348		1 732	531		
22 554		3 657	1 199		4 255
1 293	127 651	10 033	(4 208)		
21 756	73 500	2 007	(10 207)		Exercice de 18 mois
		4 112	1 281	992	
107 283	40 000	5 968	(7 022)		
		3 086	24 132		
		1 633	1 288	1 438	4 075
50 767	51 000	1 239	(5 808)		Exercice de 18 mois
6 679	60 000		(1 793)		Arrêté du 30/06/08
10 111	180	2 779	1 824	1 500	5 870
12 420		2 796	1 329		4 537
		251	507	596	
21 625		3 114	1 364	911	3 462
		940	297		
	93 629	11 741	678		
82 363		2 035	(494)		
148 739	-	20 351	(630)	6 114	-
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	



— Groupe et filiales

6.1. Organisation du Groupe et organigramme.....	84
6.2. Activité et résultats des principales filiales.....	86
6.3. Opérations avec les apparentés	87

6.1. ORGANISATION DU GROUPE ET ORGANIGRAMME

6.1.1. Organisation du Groupe

Le Groupe exerce son activité dans les secteurs de l'immobilier de bureaux, résidentiel, logistique, hôtelier et santé.

Le groupe Gecina est ainsi constitué, au 31 décembre 2007, de 70 entités juridiques distinctes dont (i) 60 sociétés foncières, détentrices de patrimoine ou droits immobiliers, (ii) trois sociétés de services et (iii) un groupement d'intérêt économique (le GIE Gessi) ayant pour objet le développement de la coopération entre tout ou partie de ses membres pour la gestion informatique, la gestion des moyens généraux et la gestion patrimoniale.

L'organigramme présenté ci-après fait apparaître que les filiales sont, pour la plupart, détenues à 100 % par le Groupe, à l'exception de :

- la SCI Beaugrenelle, dont Gecina détient 50 % du capital ;
- la SGIL, dont Gecina possède 36,55 % du capital ;
- la SAS Labuire, dont Gecina détient 59,77 % du capital ;
- la SA Gecimed, dont Gecina détient au 31 décembre 2008, 48 % du capital.

Gecina détient directement 54 % des actifs du Groupe en valeur, 90 % du patrimoine résidentiel et 39 % des immeubles tertiaires.

6.1.2. Évolution de l'organisation du Groupe au cours de l'exercice

Créations et acquisitions de filiales

Dans la perspective de regrouper ces activités d'immobilier logistique au sein d'un seul ensemble sous la marque Gecilog, Gecina a prévu de renommer au cours de 2009 sa filiale Gec4 qui est sa filiale dédiée à l'activité logistique du Groupe sous le nom de Gecilog.

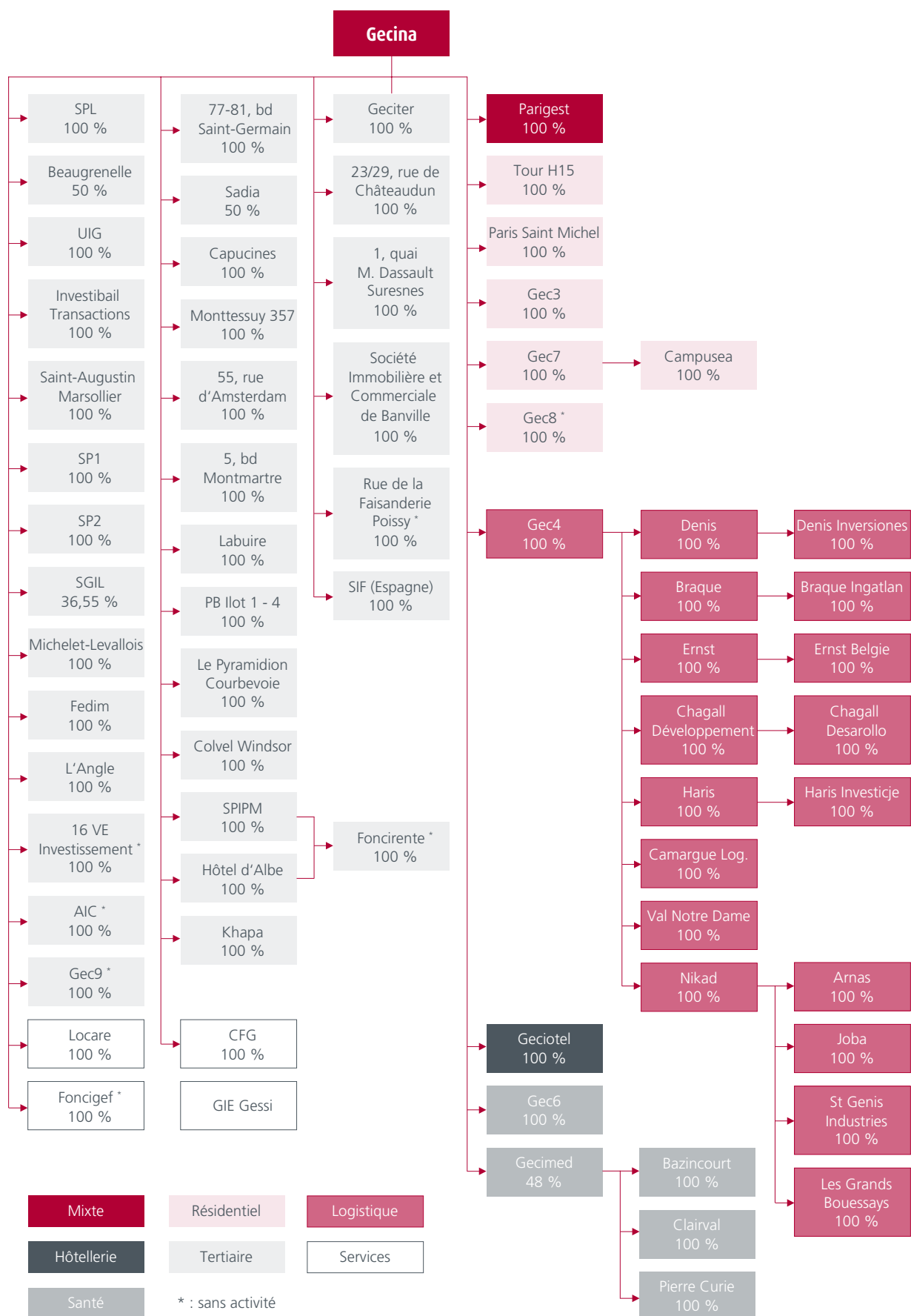
Depuis fin 2006, l'activité d'immobilier de santé est regroupée au sein de la filiale cotée Gecimed, dont Gecina détient 48 %.

La société Gec7 et sa filiale Campusea, acquises en 2007 regroupent les activités d'immobilier de résidences étudiants opérées sous la nouvelle marque Campusea.

Par ailleurs, Gecina a acquis deux sociétés L'Angle et Khapa au cours de l'acquisition d'immeubles de bureaux et créé une filiale à Madrid, Société des Immeuble de France (Espagne) qui regroupe les activités d'immobilier de bureaux à Madrid consistant en un immeuble de bureaux et deux terrains bénéficiant de projet de construction.

6.1.3. Événements survenus postérieurement au 31 décembre 2008 et relatifs à l'organisation du Groupe

Néant.





6.2. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES

Les caractéristiques extraites des comptes individuels des principales filiales du Groupe sont les suivantes :

Parigest

Les tableaux ci-dessous décrivent les opérations de Gecina avec les sociétés liées (en milliers d'euros) :

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	3 735 404	Dettes financières	319 671		
Créances clients	443	Fournisseurs	248	Charges financières	104 606
Autres créances	140 674	Autres dettes	0		
Cautions données par Gecina au bénéfice de sociétés liées			864 920	Produits financiers	292 294

Parigest, détenue à 100 % par Gecina, est propriétaire d'un patrimoine mixte, constitué de 17 immeubles, situé à Paris et en région parisienne, dont la valeur d'expertise bloc hors droits, pour les immeubles en exploitation, s'élève à 575,7 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice 2008 s'établit à 35,6 millions d'euros, contre 33,7 millions d'euros en 2007. Le résultat net de l'exercice 2008 ressort à 10,4 millions d'euros, contre 15,1 millions d'euros en 2007.

En 2008, Parigest a distribué un dividende ordinaire de 2,45 euros par action.

Geciter

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 44 immeubles tertiaires, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 1 194,7 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Au cours de l'exercice, Geciter a notamment poursuivi la restructuration des deux actifs tertiaires situés rue du Louvre à Paris et avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly, acquis en 2005.

Le montant des loyers facturés en 2008 s'élève à 65,1 millions d'euros contre 62,1 millions d'euros en 2007. Le résultat net de l'exercice ressort en profit de 23,9 millions d'euros contre une perte de 4,0 millions d'euros en 2007. En 2008, Geciter a distribué un dividende net de 1,43 euro par action.

Locare

Locare est une société de prestations de services immobiliers, filiale à 100 % de Gecina. Elle exerce ses activités de commercialisation principalement dans l'immobilier résidentiel tant à la location qu'à la vente au détail d'appartements. Elle exerce également des activités de conseil en immobilier d'entreprise.

Les honoraires facturés en 2008 s'élèvent à 8,8 millions d'euros contre 10,7 millions d'euros en 2007. La part du chiffre d'affaires réalisé intra-Groupe représente 56 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat net de l'exercice 2008 s'élève à 1,4 million d'euros contre 2,4 millions d'euros en 2007. En 2008, Locare a distribué un dividende net de 2 000 euros par action.

Gec4

Cette filiale, détenue indirectement à 100 % par Gecina, possède en propre 51 actifs logistiques, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 468,7 millions d'euros au 31 décembre 2008.

L'activité du Groupe en immobilier logistique exercée à travers Gec4 et ses filiales sous la marque Gecilog est décrite au chapitre "Activité et marchés".

En 2008, le chiffre d'affaires s'établit à 35,5 millions d'euros contre 25,5 millions d'euros en 2007 et le résultat net de l'exercice est une perte de 36,8 millions d'euros (due à des provisions pour dépréciations d'immeubles) contre un déficit de 8,3 millions d'euros en 2006 (dû à des frais financiers).

Gecimed

L'activité de Gecimed en 2008 est décrite au chapitre "Activité et marchés".

Cette filiale, détenue au 31 décembre 2008 à 48 % par Gecina, possède en propre 31 actifs dédiés à l'immobilier de la santé, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 583,8 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Le montant des loyers facturés en 2007 s'élève à 31,9 millions d'euros contre 21,0 millions d'euros en 2007. Le résultat net de l'exercice est un profit de 2,7 millions d'euros contre une perte de 2,4 millions d'euros pour l'ensemble de l'année 2007. En 2008, les actionnaires ont décidé d'affecter la totalité du résultat 2007 en report à nouveau.



Geciotel

Cette société est propriétaire des murs de quatre villages du Club Méditerranée, acquis en 2005, situés à Peisey-Vallandry, La Plagne, Val-d'Isère et Opio. L'exercice 2007 a donc été marqué par la dynamisation et la rénovation de ce patrimoine.

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de Geciotel, détenue à 100 % par Gecina, est de 272 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Le montant des loyers est passé à 17,6 millions d'euros contre 16,2 millions d'euros en 2007. Le résultat net de l'exercice 2008 fait apparaître une perte de 2,1 millions d'euros contre une perte de 7,1 millions d'euros en 2007.

6.3. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

6.3.1. Opérations entre le groupe Gecina et ses actionnaires

Au 31 décembre 2008, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société. Toutefois, le Conseil d'Administration du 21 février 2008 a pris acte du versement par Gecina de 9 850 milliers d'euros, le 14 décembre 2007, correspondant au règlement des divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco (dont Messieurs Rivero Valcarce, Soler et Gracia sont également administrateurs), initialement adjudicataire pour le compte de Gecina. Cette somme a été entièrement remboursée au 19 février 2008 à Gecina suite à l'acquisition du terrain par Société des Immeubles de France (Espagne), filiale à 100 % de Gecina.

6.3.2. Opérations entre sociétés du Groupe

L'organisation du Groupe est largement centralisée. Gecina est l'employeur direct de la plus grande partie du personnel administratif, à l'exception des équipes commerciales de Locare et du personnel d'immeubles, constitué essentiellement de gardiens qui restent salariés des sociétés propriétaires.

Le financement des besoins de l'ensemble du Groupe est organisé par Gecina (à l'exception de quelques financements spécifiques à certains actifs détenus par des filiales).

Des conventions de pool de trésorerie et des conventions de prêts d'associés et d'actionnaires permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie, en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales.

Valeurs en consolidation (sauf dividendes)	Geciter	Parigest	Gec4	Autres filiales	Gecina	Total consolidé
Actif immobilisé (y compris écarts d'acquisition)	1 149 898	575 739	468 699	2 922 310	5 908 806	11 025 452
Endettement financier hors Groupe	0	0	76 352	1 033 359	3 716 172	4 825 883
Trésorerie au bilan	0	0	0	25 272	14 491	39 763
Flux de trésorerie liés à l'activité	37 039	30 497	34 927	219 225	157 995	479 683
Dividendes versés à l'exercice et revenant à la société cotée	44 359	14 771	0	110 471		169 601



— Distribution, capital et action

7.1. Distribution	88
7.2. Informations sur le capital	91
7.3. Opérations sur le capital	96
7.4. Options et actions gratuites	101
7.5. L'action Gecina	106

7.1. DISTRIBUTION

7.1.1. Distribution et affectation du résultat

Il est rappelé qu'en 2003 Gecina a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Cette option entraîne une obligation de distribution minimum au titre de l'exercice de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles et de 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et, dans un délai de deux ans, de 50 % des plus-values de cessions réalisées.

En application de ces dispositions, il est proposé de distribuer en 2009, au titre du régime SIIC, un dividende de 5,70 euros par action, ce montant incluant l'acompte de 2,50 euros par action versé le 30 janvier 2009.

Ce dividende de 5,70 euros est éligible, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts. Elles pourront toutefois, en vertu de l'article 117 quater du Code général des impôts, préférer opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 %. Par ailleurs, le prélèvement de 20 % institué par l'article 208C II ter du Code général des impôts est décrit au paragraphe 1.2 ci-dessous.

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercice	Distribution globale	Dividende par action *
2005	242 620 747 €	3,90 €
2006	261 532 614 €	4,20 €
2007	312 746 970 €	5,01 €

* Dividendes éligibles à l'abattement de 40 % dont bénéficient les personnes physiques.

Il sera également proposé à l'Assemblée de décider le virement à un poste de réserve spécifique de l'écart de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice et du supplément

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2008 de la manière suivante et de décider après prise en compte :

- du bénéfice de l'exercice s'élevant à 196 617 655,05 euros
- augmenté du report à nouveau de 350 267 146,20 euros
- constituant le résultat distribuable de 546 884 801,25 euros
- de distribuer un dividende par action de 5,70 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant maximum de 355 934 516,40 euros
- et de reporter à nouveau le solde de 190 950 284,85 euros

Pour tenir compte au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la société, qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende distribué et le montant prélevé sur les primes seront ajustés en conséquence. Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 a décidé le versement d'un acompte sur dividende de l'exercice 2008 de 2,50 euros par action mis en paiement le 30 janvier 2009.

Le solde du dividende (soit 3,20 euros par action) sera mis en paiement le 1^{er} juin 2009.

d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 33 183 706,01 euros.



7.1.2. Répartition statutaire des bénéfices (article 23 des statuts)

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

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

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

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

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

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

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

- soit au montant dont la société est devenue débitrice à l'égard de la SIIC Fille, depuis la dernière distribution de la société, au titre du prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable en raison de la participation de la société ;
- soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la société, au prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable, depuis la dernière Distribution de la société, à raison d'une Distribution à la société multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille,

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

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du Prélèvement et du Prélèvement SIIC Fille dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la Distribution.

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

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

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

Dans l'hypothèse où :

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

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

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve.

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale annuelle ou à défaut le Conseil d'Administration.



7.1.3. Dividendes des cinq derniers exercices

Le paiement du dividende est effectué aux dates et lieux fixés par l'Assemblée Générale et, à défaut, par le Conseil d'Administration, dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. Dans le cas où le paiement du dividende

en actions serait offert aux actionnaires, l'option devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée Générale.

Exercice	Distribution	Nombre d'actions	Dividende	Revenu par action	
				Avoir fiscal	Revenu global
2003	Dividende relevant du régime SIIC	37 724 860 €	58 038 246	0,65 €	0,65 €
2003	Dividende relevant du régime de droit commun	104 468 843 €	58 038 246	1,80 €	0,90 €
TOTAL 2003	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	142 193 703 €	58 038 246	2,45 €	0,90 €
2004	Dividende relevant du régime SIIC	124 203 682 €	62 101 841	2,00 €	2,00 €
2004	Dividende relevant du régime de droit commun	105 573 130 €	62 101 841	1,70 €	1,70 €
TOTAL 2004	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	229 776 812 €	62 101 841	3,70 €	3,70 €
2005	Dividende relevant du régime SIIC	161 747 165 €	62 210 448	2,60 €	2,60 €
2005	Dividende relevant du régime de droit commun	80 873 582 €	62 210 448	1,30 €	1,30 €
TOTAL 2005	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	242 620 747 €	62 210 448	3,90 €	3,90 €
2006	Dividende relevant du régime SIIC	261 532 614 €	62 269 670	4,20 €	4,20 €
2007	Dividende relevant du régime SIIC	312 746 970 €	62 424 545	5,01 €	5,01 €
2008 ⁽¹⁾		355 934 516 €	62 444 652	5,70 €	5,70 €

Données ajustée de la division par deux du nominal de l'action Gecina le 2 janvier 2004.

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008 (relevant du régime SIIC).

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans sont prescrits et versés à la Direction générale des impôts.

7.1.4. Résolutions soumises à l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Gecina aura pour objet l'approbation des résolutions qui sont adressées aux actionnaires dans les délais légaux avant l'Assemblée

Générale et également disponibles sur le site Internet de la société dans la rubrique "Informations réglementées".



7.2. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

Le capital, composé de 62 444 652 actions au nominal de 7,50 euros, s'élève à 468 334 890 euros à la clôture de l'exercice 2008.

7.2.1. Répartition du capital et des droits de vote

Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Ainsi, au 31 décembre 2008, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la société, est la suivante :

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Metrovacesa	16 809 610	26,92 %	28,40 %
M. Rivero	10 084 735	16,15 %	17,04 %
M. Soler	9 568 641	15,32 %	16,16 %
Predica	5 145 738	8,24 %	8,69 %
Autres institutionnels résidents	2 019 111	3,24 %	3,41 %
Actionnaires non résidents	12 401 527	19,86 %	20,95 %
Actionnaires individuels	3 167 679	5,07 %	5,35 %
Actions propres	3 247 611	5,20 %	
TOTAL	62 444 652	100,00 %	100,00 %

À 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.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 51,4 % et 54,2 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2008 directement 170 690 actions Gecina et indirectement 67 735 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 0,38 % du capital.

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de nantissements significatifs d'actions de Gecina inscrites au nominatif pur.

La société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

7.2.2. Titres donnant accès au capital

- Obligations convertibles en actions : il n'existe pas d'obligations convertibles en titres donnant accès au capital.
- Options de souscription d'actions : au 31 décembre 2008, le nombre d'actions potentielles à créer par l'exercice de levées d'options de souscription s'élève à 12 059.
- La société n'a pas émis de parts de fondateurs, ni de certificats de droits de vote.
- Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

7.2.3. Évolution de la répartition du capital durant les trois dernières années

Actionnaires	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
Metrovacesa	68,36 %	26,93 %	26,92 %
M. Rivero		17,76 %	16,15 %
M. Soler		15,33 %	15,32 %
Predica	10,26 %	8,24 %	8,24 %
Actionnaires non résidents	9,32 %	20,02 %	19,86 %
Actionnaires individuels	5,19 %	5,05 %	5,07 %
Autres institutionnels résidents	3,43 %	3,37 %	3,24 %
Actions propres	3,44 %	3,30 %	5,20 %
TOTAL	100,00 %	100,00 %	100,00 %



7.2.4. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital En €	Prime d'émission ou de fusion En €
2004	Situation au 1 ^{er} janvier 2004 ⁽¹⁾	58 038 246	435 286 845	
	Conversion de 7 821 obligations ex-GFC 3,25 %	15 642	117 315	586 340
	Conversion de 3 647 014 obligations 3,25 % novembre 2002	6 564 697	49 235 228	265 520 311
	Conversion de 146 338 obligations ex-SIMCO 3,25 % juillet 1997	263 425	1 975 688	8 898 874
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	51 719	387 893	386 854
	Ajustement parité conversion obligations ex-SIMCO 3,25 % juillet 1997	331	2 483	2 259
	Ajustement parité conversion obligations 3,25 % novembre 2002	130 861	981 458	4 342 025
	Levées d'options de souscription d'actions	36 920	276 900	1 624 111
	Annulation d'actions	(3 000 000)	(22 500 000)	(147 480 000)
	Situation au 31 décembre 2004	62 101 841	465 763 807,50	
2005	Situation au 1 ^{er} janvier 2005	62 101 841	465 763 808	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	15 215	114 113	1 083 004
	Levées d'options de souscription d'actions	93 392	700 440	3 000 319
	Situation au 31 décembre 2005	62 210 448	466 578 360	
2006	Situation au 1 ^{er} janvier 2006	62 210 448	466 578 360	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	21 775	163 313	1 718 701
	Levées d'options de souscription d'actions	37 447	280 853	1 190 451
	Situation au 31 décembre 2006	62 269 670	467 022 525	
2007	Situation au 1 ^{er} janvier 2007	62 269 670	467 022 525	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	7 651	57 383	811 618
	Fusion absorption de la Société des Immeubles de France	126 405	948 038	4 560 294
	Levées d'options de souscription d'actions	20 819	156 143	662 588
	Situation au 31 décembre 2007	62 424 545	468 184 087,50	
2008	Situation au 1 ^{er} janvier 2008	62 424 545	468 184 087,50	
	Ajustement des plans d'options	1 019	7 642,50	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	19 088	143 160,00	1 239 193
	Situation au 31 décembre 2008	62 444 652	468 334 890,00	

(1) Après division par deux de la valeur nominale de l'action.

Au cours de l'exercice 2008, il a été procédé à la création de 20 107 actions de la société portant jouissance du 1^{er} janvier 2008 résultant de :

• l'ajustement des levées d'options de souscription d'actions	1 019 actions
• la souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	19 088 actions
Soit au total	20 107 actions



7.2.5. Conditions de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs ou la compétence nécessaire à la modification du capital social et du nombre d'actions,

notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

7.2.6. Montant du capital autorisé et non émis

1. L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, soit en euros, soit en devises, à l'émission d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la société ; les valeurs mobilières ainsi émises pourront notamment consister en des obligations ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Le montant global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra être supérieur à 200 millions d'euros de nominal, montant auquel s'ajoutera le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Ces émissions pourront se réaliser avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription.

Ces autorisations, valables pour une durée de vingt-six mois, à compter de l'Assemblée Générale du 19 juin 2007, n'ont pas été utilisées.

2. La même Assemblée a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet d'augmenter le capital :

- en rémunération d'apports en nature, dans la limite de 10 % du capital social ;
- par incorporation de primes, réserves ou bénéfices, dans la limite de 500 millions d'euros ;
- par l'émission d'actions, à prix libre, dans la limite de 10 % du capital social par an ;
- au profit des salariés, dans la limite de 15 millions d'euros.

3. L'Assemblée du 19 juin 2007 a donné au Conseil d'Administration l'autorisation de consentir au bénéfice de membres du personnel ainsi qu'à des dirigeants de la société et des sociétés du Groupe des options de souscription et/ou d'achat d'actions dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 3 % du capital social.

4. Cette Assemblée a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux du Groupe dans la limite de 3 % du capital.



7.2.7. Tableau récapitulatif des autorisations financières

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (A) AG du 19 juin 2007 – 9 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (C) étant limité à 200 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (B) AG du 19 juin 2007 – 13 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 500 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
2. Émission sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (C) AG du 19 juin 2007 – 10 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (C) étant limité à 200 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature (D) AG du 19 juin 2007 – 12 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Émission d'actions à prix libre (E) AG du 19 juin 2007 – 14 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté par an (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (F) AG du 19 juin 2007 – 15 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 15 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	7 651 actions émises en 2007 19 088 actions émises en 2008
Stock-options (G) • Options de souscription d'actions (G1) AG du 19 juin 2007 – 16 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration (G1) + (G2) étant limité à 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	Néant
• Options d'achat d'actions (G2) AG du 19 juin 2007 – 16 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration (G1) + (G2) étant limité à 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Octroi de 221 500 options d'achat d'action le 13 décembre 2007 et de 317 350 options le 18 décembre 2008



Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
Actions gratuites (H) AG du 19 juin 2007 – 17 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Nombre maximum d'actions gratuites existantes ou à émettre 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Octroi de 18 610 actions gratuites (actions existantes ou à émettre) le 23 octobre 2007, de 74 650 actions gratuites (actions existantes) le 13 décembre 2007 et de 109 000 actions gratuites (actions existantes ou à émettre) le 18 décembre 2008
3. Émission avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital (I) AG du 19 juin 2007 – 11 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 15 % de l'émission initiale (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
4. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions AG du 22 avril 2008 – 26 ^e résolution (18 mois maximum, expiration le 21 octobre 2009)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital social ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société 10 % du capital social Prix maximum de rachat des actions : 250 € par action Montant global maximum du programme de rachat d'actions 1 560 613 500 €	En 2008, 1 815 954 actions acquises au cours moyen de 74,18 €
Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues AG du 19 juin 2007 – 18 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

Ces autorisations seront complétées ou renouvelées au cours de l'Assemblée générale annuelle de 2009.



7.3. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

7.3.1. Opérations de la société sur ses propres actions

L'Assemblée du 22 avril 2008 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de dix-huit mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 250 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu est fixé à 10 % des actions composant le capital social et à 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la transaction. Son renouvellement sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

Au cours de l'année 2008, Gecina a utilisé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 22 avril 2008, de procéder au rachat de ses propres actions.

Ainsi, au cours de l'exercice, 1 815 954 actions ont été acquises au prix moyen d'achat de 74,18 euros.

Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2008 s'élève à 3 247 611, soit 5,20 % du capital. Elles représentent un investissement total de 231,5 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 71,29 euros par action.

L'autorisation ayant été donnée par la précédente Assemblée Générale pour une durée de 18 mois, il est proposé de procéder à son renouvellement.

Les conditions de mise en œuvre du programme de rachat soumis à autorisation fait l'objet d'un descriptif du programme et sont encadrées, notamment, par les dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, ainsi que par le règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003, dite directive "Abus de marché", entrée en vigueur à compter du 13 octobre 2004. Ces conditions ont été aménagées par la loi 2005-842 du 26 juillet 2005.

7.3.2. Accord relatif au changement de contrôle (Accord de Séparation)

Rappel relatif à l'Accord de Séparation

Le 19 février 2007, le Groupe Metrovacesa a annoncé la signature d'un protocole d'accord entre ses deux groupes d'actionnaires de référence, à savoir, la famille Sanahuja d'une part, et M. Rivero et M. Soler d'autre part, ayant pour objectif la mise en place d'un processus de division du Groupe Metrovacesa permettant la séparation des intérêts de chacun des groupes d'actionnaires précités. Ce protocole d'accord prévoit que Metrovacesa, dont l'actionnaire de référence sera la famille Sanahuja, continue d'opérer dans le secteur immobilier essentiellement en Espagne tout en détenant également un patrimoine locatif en France (qui fait partie de l'actuel patrimoine de Gecina). M. Rivero et M. Soler seront les actionnaires de référence de Gecina.

En octobre et novembre 2007, Metrovacesa a effectué une offre publique d'échange de ses propres actions rémunérée en actions Gecina. À l'issue, M. Rivero et M. Soler ne détiennent plus d'actions Metrovacesa et leur participation dans Gecina a été portée à 17,76 % et 15,33 % respectivement, tandis que Metrovacesa détient encore 26,93 % de Gecina.

Le 13 décembre 2007, l'Autorité des marchés financiers a déclaré non conforme l'offre publique de rachat d'actions proposée par Gecina, principale étape de l'Accord de Séparation, permettant l'échange d'actions Gecina contre des actions Medea, société cotée à laquelle Gecina aurait apporté des actifs immobiliers tertiaires.

Au 31 décembre 2007, suite à la décision de l'AMF, confirmée par la cour d'appel de Paris le 24 juin 2008, la mise en œuvre de l'Accord de Séparation s'est trouvée suspendue.

Projet de mise en œuvre en 2008 de l'Accord de Séparation

Le 23 septembre 2008 le Conseil d'Administration a approuvé la relance du projet de mise en œuvre de l'Accord de Séparation.

Messieurs Rivero et Soler ont l'intention de faire en sorte que la somme de leurs participations à l'issue de l'OPRA reste inférieure au tiers du capital et des droits de vote de Gecina, et M. Rivero a le projet, annoncé dans sa déclaration d'intention du 2 juillet 2008, de réduire sa participation dans Gecina en conséquence.

Un avenant à l'Accord de Séparation a été conclu ayant pour objet de laisser Metrovacesa faire son affaire de la participation qu'elle resterait à détenir dans Gecina à la suite de l'OPRA, sans obligation pour M. Rivero M. Soler d'acquérir ladite participation. Metrovacesa pourra en disposer de façon ordonnée.

Ainsi, les actionnaires de Gecina qui décideraient d'apporter leurs titres dans le cadre de l'OPRA recevraient en contrepartie des actions de Medea, société à laquelle seraient transférés certains actifs immobiliers provenant du patrimoine de Gecina. Les actions propres acquises par Gecina dans cet échange seraient annulées via une réduction du capital social.

Les modalités exactes de la mise en œuvre n'étant pas arrêtées, ses incidences sur l'actionnariat, les comptes et la capitalisation boursière de Gecina ne peuvent être décrites.

Le 18 décembre 2008, le Conseil d'Administration de Gecina a pris note de l'accord passé entre la famille Sanahuja, actionnaire majoritaire de Metrovacesa, et certaines de ses banques créancières, accord qui a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité de marché espagnole (CNMV) le 4 décembre 2008. Soumise à un certain nombre de conditions, la réalisation de cet accord pourrait conduire à un changement significatif de la structure actionnariale de Metrovacesa, qui détient 26,9 % du capital de Gecina.

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



7.3.3. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la société

En vertu de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, la société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figure les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent

fin en cas de changement de contrôle de la société. À cet effet, la société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (voir le chapitre "Trésorerie et financements").

7.3.4. Opérations réalisées par les dirigeants, les hauts responsables ou par les personnes auxquelles ils sont étroitement liés, sur les titres de la société

Au cours de l'exercice 2008, les déclarations effectuées par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier auprès de l'Autorité des marchés financiers en application des dispositions des articles 222-23 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers sont les suivantes :

"Par courrier du 1^{er} juillet 2008, par suite du rejet, par arrêt du 24 juin 2008, par la cour d'appel de Paris des recours en annulation formés par Gecina, le groupe de M. Rivero et le groupe de M. Soler à l'encontre de la décision de l'Autorité des marchés financiers (cf. D&I 207C2792 du 13 décembre

2007), et sous réserve des pourvois en cassation qui seront formés à l'encontre dudit arrêt, Messieurs Joaquín Rivero Valcarce et Bautista Soler Crespo ont déclaré avoir franchi de concert, en hausse, le 24 juin 2008, les seuils de 20 % et 25 % du capital et des droits de vote de la société Gecina, et détenir de concert, avec leur famille respective, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés patrimoniales respectivement contrôlées par eux, 19 700 135 actions Gecina représentant autant de droits de vote, soit 31,55 % du capital et des droits de vote de la société ⁽¹⁾, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
M. Joaquín Rivero Valcarce	27 906	0,04
Mme Helena Rivero Lopez de Carrizosa	43 312	0,07
Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL	9 778 531	15,66
Gramano Franchise Development Europe BV	126 438	0,20
Inmopark 92 Alicante, SL	150 000	0,24
Stenberg Holding BV	5 307	0,01
Sous-total groupe Rivero	10 131 494	16,22
Mme Victoria Soler Lujan	400	Ns
M. Vicente Fons Carrion	400	Ns
Mag Import SL	9 567 841	15,32
Sous-total groupe Soler	9 568 641	15,32
TOTAL	19 700 135	31,55

Les déclarants rappellent :

- que M. Joaquín Rivero Valcarce a déjà procédé à une déclaration de franchissement à la hausse des seuils de 5 %, 10 % et 15 % le 5 décembre 2007 et à une déclaration d'intention le 5 décembre 2007 ⁽²⁾ ;
- que M. Bautista Soler Crespo a déjà procédé à une déclaration de franchissement à la hausse des seuils de 5 %, 10 % et 15 % et à une déclaration d'intention le 5 décembre 2007 ⁽³⁾.

Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

"Sous réserve des pourvois en cassation qui seront intentés à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel du 24 juin 2008 ayant rejeté les recours en annulation de Gecina, du groupe de M. Rivero et du groupe de M. Soler à l'encontre de la décision de l'Autorité des marchés financiers n° 207C2792 du 13 décembre 2007, M. Rivero et M. Soler déclarent, dans le cadre de l'article L. 233-7-VII du Code de commerce :

(1) Sur la base d'un capital composé de 62 443 633 actions représentant autant de droits de vote en application du dernier alinéa de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

(2) Cf. D&I 207C2743 du 5 décembre 2007.

(3) Cf. D&I 207C2742 du 5 décembre 2007.



- qu'ils continuent d'agir indépendamment l'un de l'autre vis-à-vis de Gecina, et qu'ils n'ont aucune intention de se concerter vis-à-vis de Gecina au-delà de ce qui est prévu par l'Accord de Séparation signé par eux et le groupe Sanahuja le 19 février 2007, nécessaire pour son exécution et en tout état de cause pendant sa seule durée ;
- qu'ils ont pris acte de la décision de la cour d'appel de Paris du 24 juin 2008 et font en conséquence la présente déclaration d'intention, sous réserve des pourvois qu'ils vont intenter à son encontre ;
- qu'ils n'ont pas l'intention, ni ensemble, ni séparément de déposer une offre publique sur les titres de Gecina ;
- qu'ils n'ont pas l'intention, ni ensemble, ni séparément, de prendre le contrôle de Gecina ;
- qu'ils n'ont pas l'intention, chacun pour ce qui le concerne, d'augmenter leurs participations dans Gecina une fois achevées les opérations prévues par l'Accord de Séparation ;
- que M. Rivero a, au contraire, conformément aux intentions annoncées depuis plusieurs mois, l'intention de voir décroître sa participation dans Gecina ;
- que M. Soler se réserve la possibilité de réduire sa participation dans Gecina."

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES OPÉRATIONS EFFECTUÉES

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Antonio Truan, DGD	Actions	Acquisition	21 janvier 2008	1 ^{er} février 2008	Euronext Paris	91,62 €	36 650 €
Quimafa, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	25 avril 2008	5 mai 2008	Euronext Paris	129,36 €	183 417 086 €
Stenberg, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	25 avril 2008	5 mai 2008	Euronext Paris	129,36 €	175 670 363 €
Gramano, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	25 avril 2008	5 mai 2008	Euronext Paris	129,36 €	79 836 464 €
Inmopark 92 Alicante, SL, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	25 avril 2008	5 mai 2008	Euronext Paris	129,36 €	46 137 667 €
Personne physique liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	25 avril 2008	5 mai 2008	Euronext Paris	129,36 €	5 602 840 €
Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	25 avril 2008	5 mai 2008	Euronext Paris	129,36 €	177 094 €
Alteco, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	20 juin 2008	25 juin 2008	Euronext Paris	87,85 €	87 850 000 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	14 octobre 2008	23 octobre 2008	Euronext Paris	61,2364 €	61 236,40 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	15 octobre 2008	23 octobre 2008	Euronext Paris	60,0705 €	60 070,50 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	16 octobre 2008	23 octobre 2008	Euronext Paris	57,7750 €	57 775 €



Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	17 octobre 2008	23 octobre 2008	Euronext Paris	57,14245 €	57 142,45 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	21 octobre 2008	23 octobre 2008	Euronext Paris	57,85126 €	57 851,26 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	21 octobre 2008	23 octobre 2008	Euronext Paris	59,06900 €	59 069 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	22 octobre 2008	23 octobre 2008	Euronext Paris	56,92875 €	56 928,75 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	27 octobre 2008	28 octobre 2008	Euronext Paris	50,36094 €	50 360,94 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	28 octobre 2008	28 octobre 2008	Euronext Paris	51,37300 €	51 373 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	23 octobre 2008	28 octobre 2008	Euronext Paris	57,50000 €	57 500 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	3 novembre 2008	3 novembre 2008	Euronext Paris	53,26666 €	53 266,66 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	29 octobre 2008	3 novembre 2008	Euronext Paris	51,15000 €	51 150 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	30 octobre 2008	3 novembre 2008	Euronext Paris	53,02245 €	53 022,45 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	31 octobre 2008	3 novembre 2008	Euronext Paris	53,14275 €	53 142,75 €



Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	4 novembre 2008	10 novembre 2008	Euronext Paris	56,02064 €	56 020,64 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	5 novembre 2008	10 novembre 2008	Euronext Paris	55,16436 €	110 328,72 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	7 novembre 2008	10 novembre 2008	Euronext Paris	51,33170 €	102 663,40 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	10 novembre 2008	17 novembre 2008	Euronext Paris	51,92155 €	103 843,10 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	11 novembre 2008	17 novembre 2008	Euronext Paris	49,65789 €	148 973,67 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	12 novembre 2008	17 novembre 2008	Euronext Paris	47,47014 €	142 410,42 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	13 novembre 2008	17 novembre 2008	Euronext Paris	47,32630 €	141 978,90 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	14 novembre 2008	17 novembre 2008	Euronext Paris	46,50792 €	139 523,76 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	17 novembre 2008	25 novembre 2008	Euronext Paris	44,38016 €	133 140,48 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	18 novembre 2008	25 novembre 2008	Euronext Paris	42,38559 €	35 180,04 €
Gramano Franchise Development Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Cession	24 novembre 2008	25 novembre 2008	Euronext Paris	37,45780 €	561 867 €
Patrick Arroste, administrateur	Actions	Acquisition	21 novembre 2008	19 décembre 2008	NYSE Euronext Paris	36,5348 €	18 267,40 €



7.4. OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES

7.4.1. Options sur actions

La Société a mis en place des plans d'options d'achat et de souscription d'actions dont les attributions sont réservées à des dirigeants ou à des salariés de la Société et ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce. Certains salariés et mandataires sociaux

du Groupe se sont vus attribuer des stock-options ou des actions gratuites dans le cadre des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions mis en place par Gecina et 18 décembre 2008.

Le tableau ci-dessous indique le nombre et les principales caractéristiques des stocks options attribuées entre 2000 et 2008 par Gecina à son personnel :

Date de l'assemblée	07/06/ 2000 ^{1,2}	07/06/ 2000 ^{1,2}	06/06/ 2001	06/06/ 2001	06/06/ 2001	05/06/ 2002 ¹	06/06/ 2001	02/06/ 2004	02/06/ 2004	02/06/ 2004	19/06/ 2007	19/06/ 2007
Date du conseil d'administration	27/09/ 2000	26/09/ 2001	06/06/ 2001	26/09/ 2001	05/06/ 2002	25/09/ 2002	25/11/ 2003	12/10/ 2004	14/03/ 2006	12/12/ 2006	13/12/ 2007	18/12/ 2008
Point de départ d'exercice des options	27/09/ 2000	26/09/ 2001	06/06/ 2001	26/09/ 2001	05/06/ 2002	25/09/ 2002	25/11/ 2003	12/10/ 2004	14/03/ 2006	12/12/ 2006	13/12/ 2007	18/12/ 2008
Date d'expiration	27/09/ 2010	26/09/ 2011	05/06/ 2009	25/09/ 2009	04/06/ 2010	25/09/ 2012	24/11/ 2011	11/10/ 2014	15/03/ 2016	13/12/ 2016	14/12/ 2017	19/12/ 2017
Nombre d'options attribuées	127 507	129 341	55 732	47 501	123 689	163 991	277 137	314 215	240 881	261 500	221 500	317 350
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	54 704	47 863	0	40 426	48 520	54 772	60 650	66 227	54 938	58 000	60 000	70 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	72 803	77 806	55 732	7 075	75 169	100 055	128 281	142 109	134 052	156 000	110 500	150 500
Prix de souscription ou d'achat (en euros)	39,44	39,49	47,05	46,99	46,39	43,52	50,93	63,81	100,89	108,80	109,51	38,93
Nombre d'actions souscrites ou achetées à ce jour	127 507	117 282	47 505	47 501	123 689	163 991	247 629	246 908	14 500	18 600	0	0
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	54 704	39 061	0	40 426	48 520	54 772	60 650	53 000	0	0	0	0
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	72 803	74 549	47 505	7 075	75 169	100 055	108 301	106 500	14 500	18 000	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	0	12 059	8 227	0	0	0	29 508	67 307	226 381	242 900	221 500	317 350
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	0	8 802	0	0	0	0	0	13 227	54 938	58 000	60 000	70 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	0	3 257	8 227	0	0	0	19 980	35 609	120 052	138 000	110 500	150 500

(1) Dans le cadre de la reprise des engagements au titre des options de souscription et d'achat d'actions attribuées par Simco.

(2) Plans d'options de souscription d'actions.



Elles font également l'objet du rapport suivant :

Rapport spécial sur les options de souscriptions d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2008, d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit des membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce.

INFORMATIONS GÉNÉRALES : RÉPARTITION DES OPTIONS PAR PLAN

Date du Conseil d'Administration	Point de départ d'exercice des options	Échéance	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Nombre d'actions souscrites ou achetées	Nombre d'actions pouvant être levées
27/09/2000	27/09/2000	27/09/2010	127 507	39,44	115 681	0
26/09/2001	26/09/2001	26/09/2011	129 341	38,49	117 282	12 059
06/06/2001	06/06/2003	05/06/2009	55 732	47,05	47 505	8 227
05/06/2002	05/06/2004	04/06/2010	123 689	46,99	123 689	0
25/09/2002	25/09/2004	25/09/2012	163 991	43,52	163 991	0
25/11/2003	25/11/2005	24/11/2011	277 137	50,93	247 629	29 508
12/10/2004	12/10/2006	11/10/2014	314 215	63,81	246 908	67 307
14/03/2006	14/03/2008	15/03/2016	240 881	100,89	0	226 381
12/12/2006	12/12/2008	13/12/2016	261 500	108,80	0	242 900
13/12/2007	13/12/2009	14/12/2017	221 500	109,51	0	221 500
18/12/2008	18/12/2010	19/12/2018	317 350	38,93	0	317 350

Options consenties et levées en 2008

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007 a autorisé le Conseil d'Administration, dans le cadre des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les dirigeants de la société, et éventuellement des sociétés liées à celle-ci dans les conditions définies à l'article L. 225-180 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, pendant le délai légal maximum à compter de ce jour, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la société.

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008, en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 19 juin 2007 (seizième résolution) et sur recommandation du Comité des Rémunérations, a attribué 317 350 options d'achat à un prix de 38,93 euros à deux mandataires sociaux de Gecina (mentionnés ci-dessous) ainsi qu'à des salariés du groupe Gecina.

Le nombre d'attributaires d'options d'achat d'actions Gecina est de 94.

Date de l'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice des options
18 décembre 2008	317 350	38,93 €

Le prix d'exercice des options d'achat est fixé par rapport à la moyenne des vingt séances de Bourse précédant le Conseil d'Administration avec octroi d'un rabais de 5 % ; il est de 38,93 euros chacune pour les options consenties le 18 décembre 2008.

Ces options pourront être exercées pendant une période de dix ans à compter de leur date d'attribution.

**OPTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ GECINA**

Mandataires sociaux, administrateurs salariés	Société ayant consenti les options	Date de l'attribution	Nombre d'options	Prix d'exercice des options
Joaquín Rivero Valcarce	Gecina	18/12/2008	35 000	38,93 €
Antonio Truan	Gecina	18/12/2008	35 000	38,93 €

OPTIONS CONSENTIES AUX DIX SALARIÉS (NON MANDATAIRES SOCIAUX) DE LA SOCIÉTÉ GECINA AYANT REÇU LE PLUS GRAND NOMBRE D'OPTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2008

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 a attribué 150 500 options d'achat d'actions à un prix de 38,93 euros chacune.

LEVÉES D'OPTIONS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES SALARIÉS DE LA SOCIÉTÉ GECINA EN 2008

Les levées d'options Gecina effectuées par l'ensemble des collaborateurs du Groupe en 2008 ont été les suivantes :

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2008
Options d'achat d'actions 2002 ex-SIMCO	43,52 €	8 284
Options d'achat d'actions 5 juin 2002	46,39 €	309
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	50,93 €	11 320
Options d'achat d'actions 2004	63,81 €	1 629
TOTAL		21 542

INFORMATION RELATIVE AUX OPTIONS LEVÉES PAR LES DIX ATTRIBUTAIRES SALARIÉS AYANT LEVÉ LE PLUS D'OPTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2008

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2008
Options d'achat d'actions 2002 ex-SIMCO	43,52 €	1 251
Options d'achat d'actions 5 juin 2002	46,39 €	309
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	50,93 €	2 162
Options d'achat d'actions 2004	63,81 €	1 629
TOTAL		5 351

Aucune levée d'option n'a été effectuée par les mandataires sociaux et administrateurs salariés de la société Gecina au cours de l'exercice 2008.

Ajustement des plans d'options par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008

La distribution de primes d'émission par Gecina en mai 2006 a nécessité d'ajuster les conditions d'attribution des options qui n'étaient pas encore levées à la date de distribution soit le 29 mai 2006.

Les articles 174-12 et 174-13 du décret du 23 mars 1967 (modifiés par décret du 7 juin 1971) impliquent que deux ajustements doivent être effectués :

- le prix des actions sous option doit être diminué d'une somme égale au produit de ce prix par le rapport entre le montant de la prime distribuée et la valeur de l'action avant distribution ;
- le nombre des actions sous option est ajusté de telle sorte que le total des prix de souscription ou d'achat reste constant.



Après prise en compte des ajustements, les prix et les nombres d'options sont les suivants :

AJUSTEMENTS DES PLANS GECINA

	Ancien prix	Nouveau prix	Ancien nombre d'options	Nouveau nombre d'options	Nombre d'options supplémentaires
Plans d'options de souscription ou d'achat d'actions					
27 septembre 2000	40,13 €	39,44 €	8 595	8 746	151
6 juin 2001	47,87 €	47,05 €	8 086	8 227	141
26 septembre 2001	39,16 €	38,49 €	61 523	62 598	1 075
5 juin 2002	47,20 €	46,39 €	20 516	20 876	360
25 septembre 2002	44,28 €	43,52 €	66 694	67 863	1 169
25 novembre 2003	51,82 €	50,93 €	66 258	67 421	1 163
16 octobre 2004	64,92 €	63,81 €	69 350	70 565	1 215
14 mars 2006	102,64 €	100,89 €	222 500	226 381	3 881

Les ajustements en nombre ont été effectués par bénéficiaire et portent sur un total de 9 155 options complémentaires.

Le Conseil d'Administration

7.4.2. Attribution gratuites d'actions

En vertu de l'autorisation conférée par la dix-septième résolution de l'assemblée générale ordinaire de Gecina du 19 juin 2007, le conseil d'administration de Gecina a adopté le 18 décembre 2008 le règlement du plan d'actions gratuites de Gecina. Ce plan permet l'attribution d'actions gratuites Gecina au profit de bénéficiaires désignés parmi les salariés et mandataires sociaux les plus directement concernés par le développement du groupe Gecina, dans la limite de 3 % du capital social.

La durée de la période d'acquisition des actions gratuites a été fixée par le règlement du plan à deux ans à compter de la réunion du conseil d'administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, sauf (i) cas de départ ou de révocation pour faute grave ou lourde au sens de la jurisprudence de la Cour de cassation, (ii) de la satisfaction d'un critère

de performance lié à la performance de l'action Gecina comparée avec un indice pour ce qui concerne 50 % des actions qui ont été attribuées gratuitement à chaque bénéficiaire, et (iii) de la satisfaction de critères liés à l'évolution du taux de marge d'exploitation consolidé de Gecina pour ce qui concerne les autres 50 % des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

À l'expiration d'une période de deux ans à compter de la réunion du conseil d'administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder leurs actions gratuites pendant une période de deux ans à compter de leur date d'acquisition.

Le tableau ci-dessous indique le nombre et les principales caractéristiques des actions gratuites attribuées sur le fondement des délégations susvisées :

Date du conseil d'administration	18 décembre 2008
Point de départ de la période d'acquisition	18 décembre 2008
Date d'acquisition	18 décembre 2010
Nombre d'actions attribuées	109 000
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	39 000
dont nombre d'actions attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	36 500
Nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées	0
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	0
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les 10 premiers attributaires salariés	0
Nombre d'actions pouvant être attribuées	109 000
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux mandataires sociaux	39 000
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	36 500



Elles font également l'objet du rapport suivant :

Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2008, d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et des mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1-II, du Code de commerce.

Plan d'actions gratuites attribué au Conseil d'Administration du 18 décembre 2008

En vertu de l'autorisation conférée par la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007 et sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil

d'Administration a procédé le 18 décembre 2008 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 109 000 actions de la société d'une valeur de 47,50⁽¹⁾ euros chacune au profit de bénéficiaires désignés parmi les salariés et mandataires sociaux les plus directement concernés par le développement du Groupe.

Conformément à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce et aux conditions arrêtées dans le plan d'actions gratuites Gecina décembre 2008, les actions attribuées par le Conseil d'Administration susmentionnées seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de deux ans suivant leur date d'attribution (la "Date d'Acquisition") et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance prévues à l'annexe I.

À compter de la Date d'Acquisition et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder les actions gratuites qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de deux ans à compter de la Date d'Acquisition.

ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ GECINA

Mandataires sociaux, administrateurs salariés	Société ayant consenti les actions	Date de l'attribution	Nombre d'actions
Joaquín Rivero Valcarce	Gecina	18/12/2008	20 000
Antonio Truan	Gecina	18/12/2008	19 000

ACTIONS GRATUITES DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE

Mandataires sociaux, administrateurs salariés	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Joaquín Rivero Valcarce	14 mars 2006	3 816	75% des actions attribuées sont devenues disponibles le 14 mars 2008. Elles ne sont cessibles qu'à partir du 14 mars 2010
	12 décembre 2006	5 005	65% des actions attribuées sont devenues disponibles le 12 décembre 2008. Elles ne sont cessibles qu'à partir du 12 décembre 2010
Antonio Truan	14 mars 2006	3 816	75% des actions attribuées sont devenues disponibles le 14 mars 2008. Elles ne sont cessibles qu'à partir du 12 décembre 2010
	12 décembre 2006	4 940	65% des actions attribuées sont devenues disponibles le 12 décembre 2008. Elles ne sont cessibles qu'à partir du 12 décembre 2010

Actions gratuites attribuées aux dix salariés (non mandataires sociaux) de la société Gecina ayant reçu le plus grand nombre d'actions au cours de l'exercice 2008

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 a attribué 34 500 actions gratuites.

Ajustement du plan d'actions gratuites attribué au Conseil d'Administration du 14 mars 2006

La distribution de primes d'émission par Gecina en mai 2006 a nécessité d'ajuster les conditions d'attribution des actions qui n'étaient pas encore acquises à la date de distribution soit le 29 mai 2006. En conséquence un ajustement a été opéré sur l'attribution d'actions gratuites de mars 2006 conformément au règlement du plan par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008.

(1) Cette valeur est le cours de l'action Gecina le jour de l'attribution gratuite par le Conseil d'Administration, soit le 18 décembre 2008.



Après prise en compte des ajustements, les prix et les nombres d'actions sont les suivants :

Plan d'attribution d'actions gratuites	Ancien prix	Nouveau prix	Ancien nombre d'actions	Nouveau nombre d'actions	Nombre d'actions supplémentaires
14 mars 2006	105,90 €	104,09 €	41 325	42 073	748

Les ajustements en nombre ont été effectués par bénéficiaire et portent sur un total de 748 actions complémentaires.

Le Conseil d'Administration

7.5. L'ACTION GECINA

7.5.1. Le cours de l'action en 2008

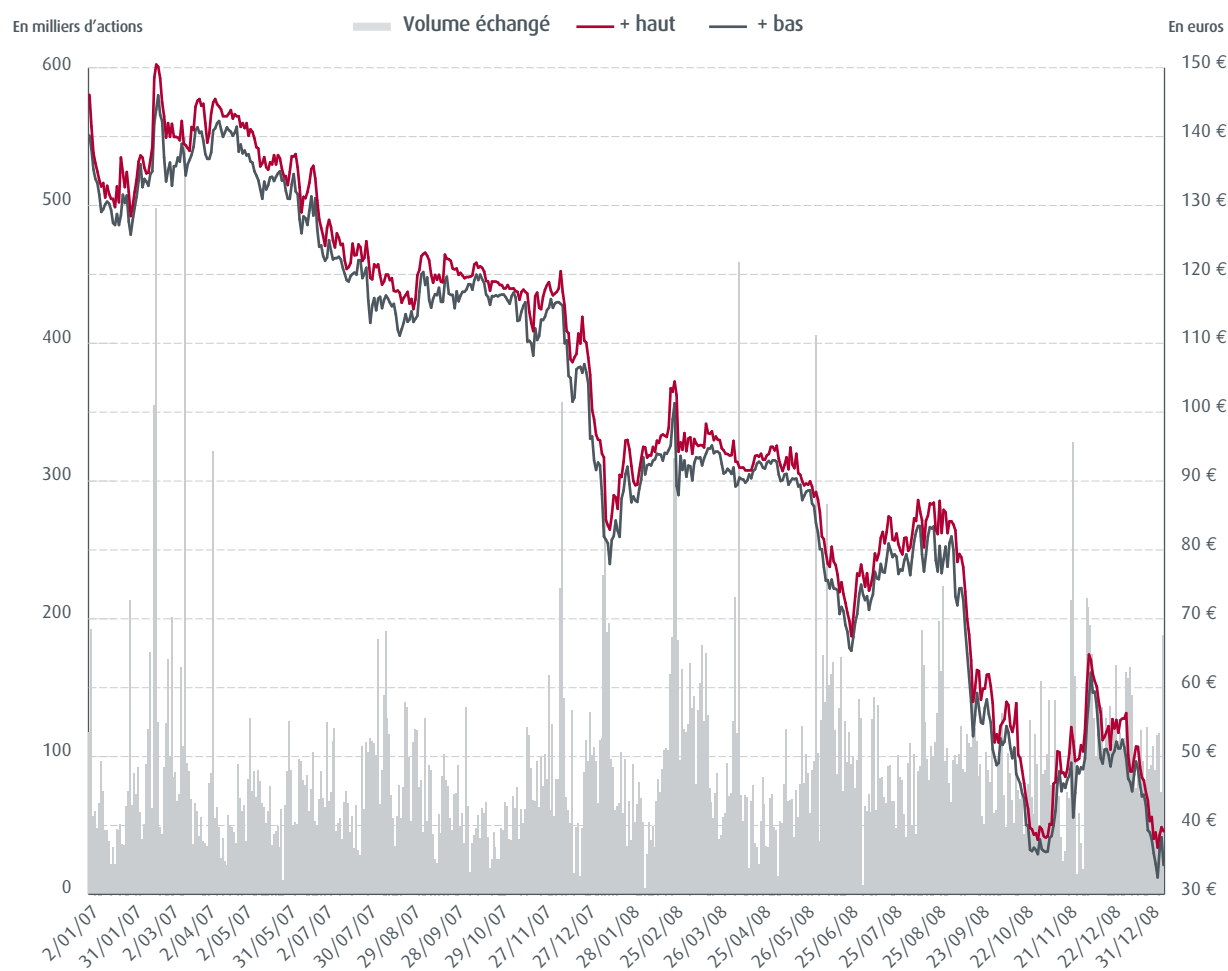
Sur le plan boursier, le cours de l'action Gecina baisse de - 53,75 % au cours de l'année 2008, passant de 107,32 euros le 31 décembre 2007 à 49,64 euros le 31 décembre 2008.

Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 35,88 euros le 26 novembre et un plus haut de 113,87 euros le 2 janvier.

Le tableau présenté dans la partie consacrée au marché des titres donne une synthèse des statistiques relatives au comportement de l'action en Bourse au cours de la période de vingt-quatre mois allant du mois de janvier 2007 au mois de décembre 2008. Au total 25 750 713 titres ont été échangés au cours de l'année 2008 pour un montant total de capitaux 2 032,4 millions d'euros.

À la fin de l'année 2008, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 3 099 millions d'euros.

Gecina 2007-2008 – Cours extrêmes en euros





7.5.2. Marché des titres

Place de cotation

L'action Gecina est cotée à Euronext Paris – Eurolist Compartiment A (Blue Chips) sous le code ISIN FR0010040865. Le titre est éligible au Système de règlement différé (SRD) et est inclus dans les indices CAC Mid 100, SBF 120 et SBF 80.

Classification ICB "Industry Classification Benchmark" : 8671 Industrial & Office Reits.

Autres places de cotation : émissions obligataires Euro Medium Term Notes

Date d'émission	19 février 2003	25 juin 2004
Montant de l'émission	600 millions d'euros	500 millions d'euros
Prix de l'émission	99,334 % à hauteur d'un montant 500 millions d'euros 99,049 % à hauteur d'un montant 100 millions d'euros	99,656 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros
Échéance	19 février 2010	25 janvier 2012
Intérêt annuel	4,875 %	4,875 %
Code ISIN	FR0000472441	FR0010095422
Cotation	Luxembourg Stock Exchange	Luxembourg Stock Exchange

7.5.3. Volumes traités en titres et capitaux

Actions (code ISIN FR0010040865).

VOLUME DES TRANSACTIONS ET ÉVOLUTION DES COURS

Mois	Nombre de titres traités mensuellement	Capitaux échangés en moyenne par mois En €	Cours extrêmes plus haut En €	Cours extrêmes plus bas En €
Janvier 2007	1 501 955	200,12	146,10	125,80
Février 2007	2 215 805	311,48	150,50	127,90
Mars 2007	2 324 768	321,56	145,49	132,90
Avril 2007	1 263 400	179,21	145,50	137,30
Mai 2007	1 512 122	204,50	141,1	131,00
Juin 2007	1 827 966	235,34	137,50	122,02
Août 2007	2 319 076	270,43	121,49	111,14
Septembre 2007	1 387 818	165,72	123,19	115,13
Octobre 2007	1 097 518	130,47	121,73	115,61
Novembre 2007	1 562 801	179,78	118,49	108,25
Décembre 2007	1 891 756	216,04	120,50	101,56
Janvier 2008	2 634 789	238,54	113,87	78,00
Février 2008	1 352 372	125,51	96,80	86,95
Mars 2008	3 130 697	299,06	104,48	88,00
Avril 2008	2 362 418	220,42	98,35	89,25
Mai 2008	1 189 150	110,00	95,17	90,04
Juin 2008	2 376 192	202,07	94,91	75,58
Juillet 2008	2 586 819	190,26	80,50	65,40
Août 2008	1 752 174	139,86	84,90	75,79
Septembre 2008	2 583 517	211,61	87,28	72,00
Octobre 2008	2 250 334	136,54	79,45	48,80
Novembre 2008	1 601 460	71,45	57,99	35,88
Décembre 2008	1 930 791	87,03	54,315	36,20

Source : Euronext.



VOLUMES DES TRANSACTIONS ET ÉVOLUTION DES COURS SUR CINQ ANS

Années	Nombre de titres traités	Nombre de jours de Bourse	Cours extrêmes plus haut <i>En €</i>	Cours extrêmes plus bas <i>En €</i>	Derniers cours <i>En €</i>
2004	28 287 199	259	73,95	58,00	72,90
2005	28 012 125	250	101,60	71,10	97,00
2006	10 934 518	255	145,00	87,05	145,00
2007	20 524 026	251	150,50	101,56	107,32
2008	25 750 713	256	113,87	35,88	49,64

Administrateurs et Direction

8.1. Administrateurs et Direction Générale	109
8.2. Rémunération et avantages	110
8.3. Informations détaillées sur le Conseil d'Administration	111

8.1. ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE

Au 31 décembre 2008, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- M. Joaquín Rivero Valcarce (Président-Directeur Général) ;
- M. Antonio Truan (Directeur Général Délégué) ;
- M. Antoine Jeancourt-Galignani ;
- M. Philippe Geslin ;
- M. Patrick Arroste-guy ;
- M. Santiago Fernandez Valbuena ;
- M. José Gracia Barba ;
- M. Serafin Gonzales Morcillo ;
- Madame Victoria Soler Lujan ;
- M. Santiago de Ybarra y Churruca ;
- M. Jean-Jacques Duchamp ;
- M. Vicente Fons Carrión ;
- M. Pierre-Marie Meynadier ;
- M. Emilio Zurutuza Reigosa ;
- M. Aldo Cardoso ;
- M. José Luis Alonso Iglesias ;

- Predica, représentée par M. Jean-Yves Hoher ;
- Metrovacesa, représentée par M. Pablo Usandizaga.

Le Conseil d'Administration a connu les mouvements suivants au cours de l'année 2008 :

- renouvellement lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2008 de Messieurs Joaquín Rivero Valcarce, Antonio Truan, Patrick Arroste-guy, Santiago Fernandez Valbuena, José Gracia Barba, Philippe Geslin, Serafin Gonzales Morcillo et de la société Predica ;
- arrivée à leur terme des mandats d'administrateurs de Messieurs Bertrand de Feydeau, Michel Villatte, Joaquín Messeguer Torres et de Madame Françoise Monod ;
- nomination lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2008 en qualité d'administrateurs de Messieurs José Luis Alonso Iglesias, Aldo Cardoso, Jean-Jacques Duchamp, Vicente Fons Carrión, Pierre-Marie Meynadier et Emilio Zurutuza Reigosa.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni dix fois et les différents Comités ont tenu trente réunions au total, ce qui montre l'importance des travaux réalisés et des sujets traités.



8.2. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

Mandataires sociaux

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux (M. Joaquín Rivero Valcarce et M. Antonio Truan) sont présentées dans la Note 8.10 aux comptes consolidés (et au Chapitre Distribution, Capital et Action pour ce qui concerne les tableaux détaillés des paiements en actions), elles sont

arrêtées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations.

La société a comptabilisé une provision de 1 899 milliers d'euros correspondant aux rémunérations et avantages versés aux dirigeants.

Rémunérations des administrateurs

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération que des jetons de présence, dont le montant est versé pour chaque participation au Conseil d'administration ou de divers comités dont ils sont éventuellement membres (voir le chapitre Gouvernance et Contrôle Interne).

L'Assemblée du 22 avril 2008 a décidé de porter à 2 000 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué aux membres du Conseil.

Le tableau ci-dessous détaille les jetons de présence versés pour chaque administrateur (hors mandataires sociaux) au cours de l'année 2008.

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de 2008 Brut	Montants versés au cours de 2007 Brut
José-Luis Alonso	61 200	0
Patrick Arroste	170 200	117 000
Aldo Cardoso	104 000	0
Jean-Jacques Duchamp	50 000	0
Santiago Fernandez Valbuena	27 800	20 000
Bertrand de Feydeau	41 000	126 000
Vicente-Jésus Fons Carrion	53 200	0
Philippe Geslin	220 450	126 000
Serafin Gonzalez Morcillo	127 600	98 000
José Gracia Barba	109 200	70 000
Jean-Yves Hoher	115 200	113 000
Antoine Jeancourt-Galignani	68 200	50 000
Joaquin Meseguer Torres	5 000	20 000
Pierre-Marie Meynadier	96 600	0
Françoise Monod	14 000	69 000
Victoria Soler Lujan	63 200	50 000
Pablo Usandizaga	22 800	0
Michel Villatte	14 000	65 000
Santiago Ybarra Churrua	55 600	35 000
Emilio Zurutuza	129 200	0
TOTAL	1 548 450	959 000

La Société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages des administrateurs.



8.3. INFORMATIONS DÉTAILLÉES SUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

8.3.1. Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration durant l'exercice 2008

Le tableau ci-dessous décrit la composition du Conseil d'Administration de la société et les mandats de ses membres durant l'exercice 2008.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date de la présente actualisation	Adresse professionnelle
Président					
Joaquín Rivero Valcarce	65 ans	Président-Directeur Général	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Président-Directeur Général de Bami Newco S.A. • Administrateur unique de Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL • Président de : - Gecimed - Locare - Compagnie Foncière de Gestion • Représentant légal de Gecina, Gérant de : - SCI Beaugrenelle - SCI du 77/81, bd Saint-Germain - SCI 16 VE Investissement - SCI Paris Saint-Michel - Immobilière du 5, boulevard Montmartre - Immobilière Saint-Augustin-Marsollier - Monttessuy 357 - Société Immobilière du 55, rue d'Amsterdam • Représentant légal de Gecina, Gérant de SNC Michelet-Levallois • Représentant légal de Gecina, Président des SAS : - SPL - Tour H15 - Union Immobilière et de Gestion – UIG - Geciter - 23/29, rue de Châteaudun - Gecilog (jusqu'au 28 avril 2008) - Geciotel - Gec 3 - Gec 4 (jusqu'au 10 janvier 2008) - Gec 5 (jusqu'au 13 juin 2008) - Gec 6 - Investibail Transactions - Aménagement Innovation et Construction (AIC) - Parigest - Société Parisienne Immobilière d'Investissement 1 - Société Parisienne Immobilière d'Investissement 2 - SAS Fedim - PB Îlot 1-4 - Le Pyramidion Courbevoie - Sadia - Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine • Représentant légal de Gecina, elle-même Directeur Général Délégué des SAS : - Société Immobilière et Commerciale de Banville - 1, quai M.-Dassault Suresnes • Gérant de la SARL Colvel Windsor	14/16, rue des Capucines 75002 Paris



Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date de la présente actualisation	Adresse professionnelle
				• Président de Gecimed, elle-même Gérant de : - SCI Pierre Curie - SCI de Bazincourt - SCI Clairval • Président de la Compagnie Foncière de Gestion, gérant de : - SCI SACCEF Champs-Élysées - SCI SACCEF La Boétie • Administrateur solidaire de la Société des Immeubles de France (Espagne) (jusqu'au 18 décembre 2008) • Président, administrateur de la Société des Immeubles de France (Espagne) (depuis le 18 décembre 2008)	
Membres indépendants					
Patrick Arroste	55 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Administrateur du Biarritz Olympique	Résidence Les Bleuets 33, rue Pinane 64600 Anglet
Philippe Geslin	68 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Administrateur de : - Calyon - Crédit Foncier de Monaco - Union Financière de France Banque • Membre du Conseil de Surveillance d'Eurodisney • Censeur de Invelios Capital • Représentant permanent de Invelios Capital : - au Conseil de Surveillance de la Société Vermandoise de Services - au Conseil de Surveillance de la Société Vermandoise Industrie - au Conseil d'Administration de la Société Sucrière de Pithiviers-le-Vieil • Gérant de Gestion Financière Conseil	19, rue Decamps 75016 Paris
Serafin Gonzalez Morcillo	62 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Président de TSI Ingeniería de Imagen et du Centre des Études Agora • Conseiller de ICC (Isolux Corsán Corviám), Aéroport de Ciudad Real, SES Iberia Private Equity • Conseiller de Aéroport Central (Ciudad Real)	Calle Foronda 6, pl. Baja 28034 Madrid
Predica , représentée par Jean-Yves Hoher	53 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	Mandats et fonctions de M. Hoher : • Directeur Général de Predica, Directeur du pôle Assurances de Crédit Agricole S.A. • Administrateur de : - Pacifica, filiale d'assurance dommages du Crédit Agricole - La Médicale de France - BGPI • Membre du Conseil de Surveillance de Korian • Président du Conseil de Surveillance de Unipierre Assurance • Représentant permanent de Predica, censeur de Siparex	50-56, rue de la Procession 75015 Paris



Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date de la présente actualisation	Adresse professionnelle
				• Administrateur de Camca • Membre du Bureau et de la Commission Exécutive de la FFSA	
Santiago Fernandez Valbuena	50 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Directeur Financier et Directeur du Développement du groupe Telefonica	Distrio C Edificio Central La Planta 3 Ronda de la communication S/M 28050 Madrid
Santiago de Ybarra y Churruca	73 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008	• Président d'honneur de Vocento	Juan Ignacio Luca de Tena, n° 7 28027 Madrid
Aldo Cardoso	52 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Administrateur de : - Mobistar - Accor - Gaz de France - Imerys - Rhodia • Censeur de : - Bureau Veritas - Axa Investment Managers	45, bd de Beauséjour 75016 Paris
Pierre-Marie Meynadier	58 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Administrateur de L'Âge d'Or Services	Mas de Bellombre Route de Bel-Ombre 13280 Raphèle-les-Arles
Emilio Zurutuza Reigosa	64 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Président de : - La Fondation Adecco pour l'Intégration du Travail - Club des Administrateurs • Vice-Président du Club ITM	Avenida Ventisquero de la Condesa 13, Portal 10 - 3° A 28035 Madrid
José Luis Alonso Iglesias	57 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Conseiller juridique, Directeur des Affaires Juridiques, secrétaire du Conseil d'Administration et Secrétaire Général de différentes sociétés commerciales espagnoles • Directeur du département juridique de compagnies transnationales établies en Espagne • Secrétaire du Conseil d'Administration et avocat-conseil de trois sociétés cotées auprès des bourses de valeurs espagnoles • Conseiller juridique en matière commerciale et procédurale auprès de quatre entités financières espagnoles • Arbitre de la cour d'arbitrage de l'Ordre des avocats de Madrid	Calle Príncipe de Vergara n° 31 28001 Madrid



Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date de la présente actualisation	Adresse professionnelle
				• Arbitre de la cour d'arbitrage de la Chambre de commerce de Madrid • Membre du Comité consultatif de la Commission nationale du marché des valeurs espagnoles	
Jean-Jacques Duchamp	53 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Directeur Exécutif du Pôle "Finances et Entreprises" de Predica, membre du Comex de Predica • Administrateur de : - SANEF (Autoroutes du Nord et de l'Est de la France) - Société Foncière Lyonnaise - Korian S.A. • Membre du bureau de la commission économique et financière de la FFSA	50-56, rue de la Procession 75015 Paris
Autres membres					
Victoria Soler Lujan	49 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008	• Administrateur de : - Bami Newco S.A. - Ensanche Urbano S.A. - Kalité Desarrollo	Plaza Ayuntamiento n° 27 6a 46002 Valencia
Antoine Jeancourt-Galignani	71 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2000 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008	• Président du Conseil de Surveillance d'Eurodisney SCA • Membre du Conseil de Surveillance de : - Oddo & Cie SCA - HYPO Real Estate Holdings (Allemagne) • Administrateur de : - Société Générale - Total - Kaufman & Broad - SNA SAL (Liban) - SNA-RE LTD (Bermudes)	87, rue de Richelieu 75002 Paris
José Gracia Barba	60 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Président de : - Megastigma - Alusigma • Administrateur de Bami Newco S.A.	Calle Zurbano, 91 28003 Madrid
Vicente Jesús Fons Carrion	53 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Président du Conseil de : - Residencial Golf Mar, S.L. - Peñíscola Resort, S.L. - Spiros Residencial, S.L. • Directeur Général de Planea Gestion de Suelo, S.L. • Administrateur de : - Comercio de Amarres, S.L. - Acinelav Inversiones 2006, S.L. - Noubiourbanisme, S.A. - Bami Newco S.A.	Calle Colón, 23-3a 46004 Valencia



Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date de la présente actualisation	Adresse professionnelle
Antonio Truan	47 ans	Administrateur	Première nomination par le Conseil d'Administration du 28 décembre 2007 Renouvelé par l'Assemblée Générale du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	• Directeur Général Délégué de Gecina • Administrateur de Gecimed • Directeur Général de Gecimed • Président des SAS : - Hôtel d'Albe - Haris - Gec 7 - Campusea - Rue de la Faisanderie Poissy - Société Immobilière et Commerciale de Banville - 1, quai M.-Dassault Suresnes - Gec 4 (depuis le 10 janvier 2008) - L'Angle (depuis le 28 avril 2008) - Khapa (depuis le 1^{er} juillet 2008) • Gérant de : - SCI Capucines - SARL Braque - SARL Chagall Développement - SARL Denis - SARL Ernst - SARL Nikad - SCI Saint-Genis Industries - SNC Arnas - SNC Joba - SCI Les Grands Bouessays - SCI Val Notre-Dame • Liquidateur de : - SARL Foncigef • Représentant permanent de la société Geciter, administrateur de Compagnie Foncière de Gestion • Représentant permanent de la société Geciter, administrateur de Locare • Représentant légal de la société Gecina, elle-même Président des SAS : - Tour H 15 - 23/29, rue de Châteaudun - Aménagement Innovation et Construction (AIC) - Gecilog (jusqu'au 28 avril 2008) - Gec 3 - Gec 5 (jusqu'au 13 juin 2008) - Gec 6 - Geciotel - Parigest - Fedim - Geciter - Investibail Transactions - Le Pyramidion Courbevoie - PB Îlot 1-4 - Sadia - SPL - Société Parisienne Immobilière d'Investissement 1 - Société Parisienne Immobilière d'Investissement 2 - Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine - Union Immobilière et de Gestion (UIG)	14/16, rue des Capucines 75002 Paris



Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date de la présente actualisation	Adresse professionnelle
				• Représentant légal de Gecina, elle-même Gérant des SCI : - Immobilière du 5, boulevard Montmartre - Immobilière Saint-Augustin-Marsollier - Monttessuy 357 - Paris Saint-Michel - Société Immobilière du 55, rue d'Amsterdam - Beaugrenelle - 77/81, bd Saint-Germain • Liquidateur de : - SCI 16 VE Investissement • Représentant légal de Gecina, elle-même Directeur Général Délégué de : - Société Immobilière et Commerciale de Banville - 1, quai M.-Dassault Suresnes • Représentant légal de Gecina, elle-même Gérant de SNC Michelet Levallois • Représentant légal de Gecimed, elle-même Gérant de : - SCI Pierre Curie - SCI de Bazincourt - SCI Clairval • Représentant légal de la SAS Gec 4, elle-même Gérante de la SCI Camargue Logistique • Administrateur solidaire de la Société des Immeubles de France (Espagne) (jusqu'au 18 décembre 2008) • Administrateur Directeur Général de la Société des Immeubles de France (Espagne) (depuis 18 décembre 2008)	
Metrovacesa représentée par Pablo Usandizaga		Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008		Avenida Diagonal, 652 Edificio A 8º planta 08034 Barcelone



8.3.2. Récapitulatif des mandats exercés dans toute société au cours des cinq derniers exercices

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés au sein desquelles les membres du Conseil d'Administration de la société ont été membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment au cours des cinq dernières années :

Nom et prénom de l'administrateur	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et non encore exercés à la date de la présente actualisation (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
Joaquín Rivero Valcarce	Président de Bami Président du Conseil d'Administration et de la Commission Exécutive de Metrovacesa
Philippe Geslin	Président du Conseil de Surveillance de Etam Développement
Predica , représentée par Jean-Yves Hoher	Mandats et fonctions de Jean-Yves Hoher : Directeur Général de la Caisse Régionale Charente-Maritime Administrateur de Calyon Représentant permanent de la CR Charente-Maritime, administrateur de COFISA Administrateur de Holding Eurocard Membre du Comité Exécutif de Santeffi Représentant permanent de la CR Charente-Maritime, administrateur de Uni-Expansion Ouest Représentant permanent de PREDICA, administrateur de CA Grands Crus
Santiago Fernandez Valbuena	Vice-Président du Conseil d'Administration de Metrovacesa et Président de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa
Santiago de Ybarra y Churruca	Administrateur de Metrovacesa
Emilio Zurutuza Reigosa	Vice-Président et Directeur Général administrateur délégué de Sevillana de Electricidad Président de l'Association des Entreprises d'Énergie d'Andalousie et des holdings Nuinsa, Nuinerg et Nuintel Directeur Général administrateur délégué de Banco Meridional et de Banco de Financiación Industrial (Induban) Président de Intermoney Responsable de Stratégie, Études Économiques et Trésorerie de la Banque de Vizcaya Président du Groupe Hunter Conseiller de Metrovacesa Administrateur de Red Eléctrica de España, S.A., Unesa, Gibraltar – Intercar, Saltos del Guadiana, S.A. Ingeniería y Tecnología, Ghesa, Banco de Crédito Comercial, Auxini, Grupo Eléctrico de Telecomunicaciones, S.A., Eneco, S.A., Encasur, S.A. Central Nuclear de Almaraz, Servicios de Radiotelefonía Móvil, S.A. Corporación Empresarial Extremadura, Parque Isla Mágica, S.A., Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, ACS Construcciones, Asociación para el Progreso de la Dirección (APD) et AENOR. Doyen Président du Collège des économistes de la zone Nord Membre du Comité Exécutif de la Confédération des entrepreneurs andalous Membre du Conseil de Direction de l'Association espagnole de banque (AEB) Membre du Conseil de Direction des Clubs de l'Énergie et d'Industrie, Technologie et Minier Registre officiel des Commissaires aux Comptes (ROAC) (REA) Institut espagnol des analystes financiers <i>Advisory and Support Group</i> de l'Union des confédérations de l'industrie et des employeurs d'Europe (UNICE) Président de Global Finanzas Simcav Administrateur conseil de Center for Innovative Execution et de Leadership Business Consulting
José Luis Alonso Iglesias	Directeur du département juridique de compagnies transnationales établies en Espagne Membre du Comité consultatif de la Commission nationale du marché des valeurs Professeur de l'université Antonio de Nebrija, à Madrid, enseignant l'arbitrage en droit et en équité Professeur à l'école de management Instituto d'Empresa de Madrid, enseignant le droit procédural
Victoria Soler Lujan	Administrateur de Planed Gestion de Seyelo, S.L., Promociones Valencianas Provava, S.L., Mercado de Construcciones S.A., Inmobiliaria Lasho S.A., Promofein S.L., Peñíscola Resort S.L. et Metrovacesa



Nom et prénom de l'administrateur	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et non encore exercés à la date de la présente actualisation (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
José Gracia Barba	Membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa et de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa
Antoine Jeancourt-Galignani	Président du Conseil du Groupe SNA (Liban) Administrateur des Assurances Générales de France Membre du Conseil de Surveillance de Jetix Europe N.V. Président du Conseil d'Administration de SNA Holding LTD (Bermudes)
Antonio Truan	Directeur Général d'Intercaixa Valores Représentant permanent de Metrovacesa, administrateur de Gecina Directeur Général Adjoint auprès du Président de Metrovacesa Administrateur de la Société des Immeubles de France

8.3.3. Expertise et expérience en matière de gestion des membres du Conseil d'Administration

Joaquín Rivero Valcarce

Fondateur de l'entreprise de construction Riobra, associé de Edinco et de Patron Inmobiliario et actionnaire d'autres sociétés de promotion aux États-Unis, Costa Rica, Belgique, Hollande et Allemagne, développant plus de 25 000 logements.

Depuis 1997, avec l'acquisition d'un pourcentage de référence dans la compagnie immobilière Bami, il développe l'activité immobilière de Bami avec l'absorption de différentes entreprises régionales. Bami, en peu d'années et avec l'acquisition de Zabalburu, est devenue la quatrième compagnie immobilière cotée en Espagne.

En 2002, M. Rivero devient aussi le Président de Metrovacesa, laquelle, grâce à la fusion avec Bami devient la première compagnie immobilière d'Espagne et une des dix plus importantes d'Europe.

En 2005, Metrovacesa réussit son OPA sur Gecina et le nouveau groupe devient une des cinq plus importantes foncières cotées d'Europe. En 2007, Gecina se sépare de Metrovacesa et M. Rivero choisit de poursuivre le développement de Gecina.

Patrick Arrosteuguy

Ingénieur diplômé en 1976 de l'Institut national des sciences appliquées de Lyon (option génie civil et urbanisme). M. Arrosteuguy commence sa carrière à la SCREG, puis aux Autoroutes du Sud de la France. Diplômé en 1982 du MBA de HEC, il crée différentes sociétés dans le secteur de l'immobilier, du tourisme et de la santé. En 1996 il étend ses activités en Espagne et administre depuis lors plusieurs sociétés tant en France qu'en Espagne.

Philippe Geslin

Philippe Geslin a commencé sa carrière au sein du groupe Indosuez, dont il devient en 1988 Directeur Général. Il devient en 1996 Vice-Président du Directoire de la Banque Indosuez, qui devient en 1998 Crédit Agricole Indosuez (CAI).

Il est ou a été administrateur de banques ou sociétés commerciales : Calyon, Crédit Foncier de Monaco, et Union Financière

de France Banque, et Président du Conseil de Surveillance de Etam Développement.

Serafin Gonzalez Morcillo

Ingénieur industriel diplômé de l'École supérieure des ingénieurs industriels Politécnica de Barcelona et professeur à l'École supérieure des ingénieurs industriels de l'université de Saragosse, M. Gonzalez Morcillo a été fondateur et conseiller délégué de Bancoval, Directeur Général de Caja de Ahorros de Cuenca y Ciudad Real. Il a créé la compagnie d'assurance-vie Castima. Il a également été Directeur Général de l'association d'agents boursiers Aguilar y Fernandez Flores et Directeur régional de Caja de Zaragoza, Aragón y Rioja (aujourd'hui Ibercaja).

Santiago Fernandez Valbuena

Licencié en sciences économiques de l'université Complutense, PHD en *Economics & Finance* de la Northeastern University à Boston, professeur à l'école Manchester Business School, à l'Institut de Empresa et à l'université Complutense, M. Fernandez Valbuena a été Président de la commission de formation et recherche de l'Institut espagnol des analystes financiers et Directeur de Portfolio Management dans le cours de AFI. M. Fernandez Valbuena a également exercé les fonctions de Directeur des analyses et de la Bourse chez Beta Capital, Directeur Général de Société Générale Valores, Vice-Président et Conseiller Délégué de Fonditel, Directeur Général de Telefonica Capital et Directeur Général Finances de Telefonica.

Santiago de Ybarra y Churruca

Baccalauréat (prix extraordinaire) de l'université de Valladolid et docteur ingénieur industriel des universités de Bilbao et de Madrid, M. de Ybarra y Churruca commença sa carrière professionnelle dans l'industrie du cuivre Secem (filiale de Tréfinmétaux) et a été Directeur Général de Oxígeno del Norte (filiale commune de Air Liquide et Praxair) et Président des groupes multimédia Grupo Correo de Comunicación et Prensa Española (ABC) et Vocento. Il a également exercé des fonctions de direction ou d'administrateur de sociétés des secteurs de la chimie, de la communication et de l'immobilier.



Aldo Cardoso

Diplômé de l'École supérieure de commerce de Paris et titulaire d'une maîtrise de droit, Aldo Cardoso débute sa carrière en 1979 chez Arthur Andersen dont il devient associé en 1989. Directeur européen de l'audit et du conseil financier en 1996, puis Président d'Andersen France de 1998 à 2002, il est nommé Président du Conseil de Surveillance d'Andersen Worldwide de 2000 à 2002, avant d'en devenir Président du Directoire de 2002 à 2003. À ce titre, Aldo Cardoso a assuré la gestion de l'arrêt des activités d'Andersen dans le monde.

Pierre-Marie Meynadier

Titulaire du DECS (diplôme d'études comptables supérieures) et d'une licence en droit privé de l'université de Montpellier et du DESCAF de l'École supérieure de Montpellier, M. Meynadier crée le Groupe CMF (résidences étudiants selon le concept Central Fac sur toute la France) vendu en 2001 aux Caisses d'Épargne et la société de promotion Ædificare (logement de résidences principales ou de résidences étudiants dans l'île de La Réunion) puis une activité de promotion immobilière (résidences senior non médicalisées, sous le label L'Âge d'Or Services ; résidences de tourisme, sous le label Cap Med ; immobilier tertiaire en Parc Club et l'immobilier thématique, principalement hôtelier).

Emilio Zurutuza Reigosa

Docteur en sciences économiques et management, professeur titulaire de théorie économique à l'université de Bilbao, professeur de doctorat à l'Université autonome de Madrid, conseil social à l'université de Séville, M. Zurutuza Reigosa en sus de ses fonctions professorales a exercé de nombreuses fonctions de direction ou d'administrateur.

José Luis Alonso Iglesias

Licencié en droit mention droit de la communauté européenne, à l'EPJ de Madrid, dépendant de la faculté de droit et de l'ordre des avocats de Madrid, doctorat en 1999 et thèse doctorale en droit américain en 2002. Depuis 1978, il occupe différentes fonctions de conseiller juridique, directeur des affaires juridiques, secrétaire du conseil d'administration et secrétaire général de différentes sociétés commerciales espagnoles. Il est Secrétaire du conseil d'administration et avocat-conseil de trois sociétés cotées auprès des bourses de valeurs espagnoles, depuis 1997. Arbitre de la cour d'arbitrage de l'ordre des avocats de Madrid, depuis 1996 et arbitre de la cour d'arbitrage de la chambre de commerce de Madrid, depuis 2002, il enseigne le droit du commerce et de l'immobilier à l'IEU de l'université San Pablo-CEU, Madrid, depuis 2001. En 2004, il devient membre du comité consultatif de la Commission Nationale du Marché des Valeurs.

Jean-Jacques Duchamp

Diplômé de l'AGRO-INAPG et de l'ENGREF. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie...) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque mondiale, M. Duchamp a rejoint le Groupe Crédit Agricole où il a occupé différentes fonctions au sein de l'inspection générale et de l'audit auprès des Caisses régionales de Crédit Agricole puis à l'international et sur les marchés de capitaux, avant de rejoindre la Direction des Finances du Groupe Crédit Agricole S.A. En 2001, il intègre la branche liée à l'assurance de personnes auprès de Predica où il prend

la direction du Pôle "Finances et Entreprises" au sein du Comité Exécutif.

Victoria Soler Lujan

Titulaire d'une licence en droit de l'université de Valence, Victoria Soler Lujan est membre de l'illustre Collège des avocats de Valence. Son activité professionnelle a débuté dans le secteur de la promotion et de la construction de logements. Son activité s'est ensuite étendue à d'autres secteurs, comme la construction et l'exploitation de cinéma, la construction de bureaux et d'hôtels ; elle a exercé des fonctions de conseil juridique auprès de divers grands groupes espagnols dont Sociedad Anónima Hispánica de Cine, Radio y Televisión S.A., Fonofono S.A. et Inmobiliaria Cruz Cubierta S.A.

Antoine Jeancourt-Galignani

Antoine Jeancourt-Galignani est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et de l'École nationale d'administration. Il commence sa carrière à l'Inspection des finances, et devient en 1973 Directeur Général adjoint de la Caisse Nationale de Crédit Agricole. Il intègre en 1978 le groupe Indosuez et devient Directeur Général de la banque Indosuez en 1979, puis en est Président de 1988 à 1994. Président des Assurances Générales de France (AGF) de 1994 à 2001, il devient ensuite Président de Gecina de 2001 à 2005.

José Gracia Barba

Ingénieur polytechnicien diplômé de l'École supérieure des ingénieurs industriels de Barcelone, M. Gracia Barba exerce son activité professionnelle comme Directeur à l'export de Control y Aplicaciones S.A. et Empresa Nacional del Aluminio (Endasa) avant de développer ses activités de négoce d'aluminium et métaux. Il exerce également des fonctions de conseil en acquisitions et en investissements. Il a été administrateur de Fastibex, Bami, Zabalburu et Metrovacesa.

Vicente Jesús Fons Carrion

Diplômé en direction générale par l'IESE, il exerce notamment des fonctions d'administrateur au sein de sociétés immobilières, d'urbanisme et touristique.

Antonio Truan

Lauréat en droit à l'université de Deusto (Bilbao, Espagne), IESE PDG, M. Truan a été Directeur de supervision et des affaires légales de la Bourse de Bilbao, administrateur de Bilbao Plaza Financiera SAAV et membre de la commission technique de SIBE, Renta Variable y Renta Fija (Sociedad de Bolsas Española, S.A.).

M. Truan a également exercé au sein du groupe Argentaria auprès de la Banque d'investissements comme secrétaire général et comme secrétaire du Conseil d'Administration du Banco de Negocios Argentaria S.A., il a été membre du Conseil d'Administration de Argentaria Valores (AVSA), Argentaria International Securities (États-Unis), Astilleros Españoles, NCO Dealer (Portugal) et Aceria Compacta de Vizcaya (Espagne).

Il a ensuite été Directeur Général du Banco de Inversion (Groupe HypoVereins Bank) et Président de BI Capital AV, puis Directeur Général de Invercaixa Valores (Groupe La Caixa).



8.3.4. Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction Générale

Victoria Soler Lujan est l'épouse de Vicente Jesús Fons Carrion. À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre lien familial (i) entre les membres du Conseil d'Administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii).

À la connaissance de Gecina, aucun des membres du Conseil d'Administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

A la connaissance de Gecina, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateur a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le

capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

Dans sa décision d'irrecevabilité de l'OPRA relative à l'Accord de Séparation décrit au chapitre 18 du présent document, l'AMF avait indiqué : "Pendant la durée d'exécution de l'Accord de Séparation, MM. Rivero et Soler mettent en œuvre solidement une politique – non exempte d'effets sur la politique de Gecina – qui consiste pour eux, par la réalisation de toutes les étapes de l'Accord de Séparation, en ce compris le présent projet d'offre, et par le respect des obligations qui y sont stipulées, à restructurer à leur profit l'actionnariat de Gecina par une suite d'opérations qui affectent par ailleurs le patrimoine et la structure financière de Gecina." Dans ce cadre le Conseil d'Administration de Gecina a décidé lors de la relance de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation, ainsi qu'indiqué au chapitre 13 du présent document, la constitution d'un Comité *ad hoc*, composé d'administrateurs indépendants, qui étudie tous les aspects de cette mise en œuvre et notamment ses impacts sur l'activité et la structure financière de Gecina, dans le but de prévenir de potentiels conflits d'intérêts.

Informations sociales

9.1. La politique de ressources humaines.....	121
9.2. L'emploi.....	122
9.3. L'organisation du temps de travail	124
9.4. Promotions et rémunération	125
9.5. Conditions de travail et cohésion sociale	126

9.1. LA POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES

Valoriser et sécuriser les parcours de mobilité interne

Gecina favorise de façon systématique lorsqu'un poste se libère ou se crée, son ouverture en interne : ainsi en 2008, 30 postes ont été proposés aux collaborateurs, 50 % de plus que l'année précédente.

Gecina souhaite offrir aux collaborateurs des opportunités d'évoluer en interne vers d'autres fonctions, en progressant parfois au sein des grilles de classifications comme cela a été le cas pour une mobilité sur cinq, voire en changeant de convention collective comme l'a expérimenté l'un des candidats gardiens retenu sur un poste ouvert au siège.

L'année 2008 a également été l'année de la sécurisation des parcours de mobilité interne grâce à la mise en place, lorsque cela était nécessaire, d'un nouvel outil, le "Plan d'accompagnement" qui permet de mettre en œuvre toutes les chances afin de favoriser la réussite du processus de mutation en accompagnant le collaborateur jusqu'à ce que celui-ci acquière la pleine possession de son poste. Quatre personnes ont ainsi bénéficié en 2008 de cette mesure d'accompagnement.

À cela s'ajoute la programmation rapide des formations adéquates à la prise en main et à l'appropriation du poste.

Développer les compétences et accompagner les changements

84 % des collaborateurs ont bénéficié sur l'année 2008 de formation (ils étaient 68 % en 2007 et 42 % en 2006), avec une parfaite équité hommes/femmes (les femmes ont représenté en effet 61 % des stagiaires dans le même temps qu'elles représentent 61 % des effectifs du Groupe).

L'accompagnement des évolutions technologiques, la poursuite des formations collectives garantes du maintien d'un haut niveau de professionnalisme des équipes ont représenté deux grands axes du plan de formation 2008.

À noter également la mise en place, sur la base du volontariat, d'une formation à destination des futurs "retraités" afin de les accompagner dans cette étape importante de leur vie qu'est le départ à la retraite. En 2008, deux personnes ont ainsi souhaité suivre le programme "Bien vivre sa retraite".

3,1 % de la masse salariale a été consacrée globalement à la formation professionnelle sur l'année 2008, soit près de deux fois plus que l'obligation légale fixée à 1,6 % (alternance et congé individuel de formation inclus).



Favoriser l'expression individuelle

Le groupe Gecina réaffirme par ailleurs sa volonté d'accompagner les collaborateurs dans l'expression d'aspirations individuelles de formation portées dans le cadre du DIF (droit individuel à la formation) : en 2008, la quasi-totalité des demandes exprimées au titre du DIF ont reçu un avis favorable.

Parce que pouvoir s'exprimer est primordial, le groupe Gecina place l'étape de réalisation de l'entretien d'appréciation et de progrès (EAP) comme un axe fort de sa politique RH. Politique qui trouve son écho, puisque cette année, ce rendez-vous a été très largement honoré au sein des équipes.

Accompagner socialement les collaborateurs et porter des valeurs

Le groupe Gecina offre à ses collaborateurs un large éventail d'avantages sociaux (accord d'intéressement et de participation, abondement réévalué, réduction du loyer lors de la location au sein du patrimoine du Groupe, primes de garde d'enfant ou de rentrée scolaire...).

Le site internet institutionnel du Groupe a été refondu et intègre désormais une partie Ressources Humaines permettant de mieux cerner les métiers, les valeurs et les axes de notre politique et même de postuler en ligne à nos offres.

Le groupe Gecina entend également poursuivre sa politique de soutien aux actions en faveur des publics handicapés et explore les différentes voies qui peuvent s'offrir à lui en la matière : ainsi, outre le fait de rappeler à nos prestataires de recrutement notre sensibilité à l'intégration dans leurs recherches, ou encore le soutien à l'activité de centres d'aide par le travail par une délégation ponctuelle de certaines tâches administratives, nous avons décidé cette année d'investir une partie de notre taxe d'apprentissage dans le financement de projets portés par des écoles en rapport avec le handicap (écoles de formation de publics handicapés, projets d'écoles favorisant l'accessibilité ou l'accompagnement spécifique de publics handicapés).

9.2. L'EMPLOI

9.2.1. L'état des effectifs

La répartition, ci-dessous, par catégorie socioprofessionnelle de l'effectif de 679 personnes présente deux spécificités : d'une part un nombre important de cadres nécessitant la mise en place d'une stratégie de fidélisation des équipes et, d'autre

part, l'importance du nombre de gardiens d'immeubles, premiers contacts des clients de Gecina, entraînant la nécessité de promouvoir le métier vers des critères d'excellence.

Catégorie	2008			2007			2006		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
Cadres	114	103	217	116	96	212	107	104	211
Agents de maîtrise	33	141	174	27	138	165	24	132	156
Employés administratifs	21	22	43	23	27	50	21	34	55
Gardiens et employés d'immeubles	101	144	245	107	152	259	115	177	292
TOTAL	269	410	679	273	413	686	267	447	714

9.2.2. L'égalité hommes/femmes dans l'entreprise

Le groupe Gecina emploie 61 % de femmes et 39 % d'hommes et ainsi que le montre le tableau ci-dessus, près d'un cadre sur deux est une femme.

Le nombre des femmes recruté par le Groupe se répartit comme suit :

	Personnel administratif		Personnel immeuble	
Nombre de femmes recrutées en 2008	CDI	23	2	
	CDD	60	167	

La part de la population féminine représente 53 % des embauches totales CDD, 74 % de ces embauches étant attribuées aux remplacements des gardiens.

Le taux d'embauche CDI et les passages CDD en CDI en 2008, est de 61 % pour les femmes contre 39 % pour les hommes.



9.2.3. L'évolution des effectifs

	Sexe	Effectifs au 31/12/2007	CDI				CDD				Effectifs au 31/12/2008
			entrants	sortants	promo +	promo -	entrants	sortants	promo +	promo -	
Cadres	H	116	9	8				3			114
	F	96	13	8	1		3	2			103
Agents de maîtrise	H	27	2		4		3	3			33
	F	138	6	7	3	1	19	17			141
Employés administratifs	H	23	3		1	4	24	26			21
	F	27	4	4		3	38	40			22
Gardiens et employés d'immeubles	H	107	2	3		1	176	180			101
	F	152	2	6			167	171			144
TOTAUX		686	41	36	9	9	430	442	0	0	679

La part des contrats CDD est importante dans le Groupe et représente 91 % de l'ensemble des embauches (CDI + CDD).

Le volume important d'entrées et de sorties constaté sur les emplois à durée déterminée nécessite d'être replacé dans le contexte très spécifique des métiers de gardiens et d'employés

d'immeubles. Le Groupe entend assurer une qualité et une continuité de services à ses locataires : le gardien d'immeuble est ainsi très souvent remplacé pendant notamment ses périodes d'absence pour congés payés, ce qui rend nécessaire un recours important à des contrats à durée déterminée.

9.2.4. Les motifs de départ

	Sexe	Démission	Transfert L. 122-12	Nombre de licenciements pour cause économique	Nombre de licenciements pour d'autres causes	Départ au cours de la période d'essai CDI	Démission CDD	Fin contrat CDD	Départ au cours de la période CDD	Départ volontaire en retraite et préretraite	Mise à la retraite et préretraite	Décès
Cadres	H	1	1		4			3		1	1	
	F	3	1		3	1		2				
Agents de maîtrise	H							3				
	F	3			1			17		2	1	
Employés administratifs	H							26				
	F	1			2			40		1		
Gardiens et employés d'immeubles	H		1		1			179	1	2		
	F		1		2			170	1	2		
Sous-total		8	4	0	13	1	0	440	2	8	2	0
TOTAL		478										

9.2.5. Plans de restructuration, plan de réduction des effectifs et plan de sauvegarde de l'emploi

Gecina n'a pas eu à procéder au cours de l'année à des compressions d'emploi. Le solde net d'emplois est positif pour l'ensemble des collaborateurs administratifs, tous statuts confondus, CDI et CDD. Les plans de cessions lancés sur les patrimoines immobiliers résidentiels et d'entreprises ont plutôt

mobilisé des ressources complémentaires sans impact sur le niveau d'emploi résiduel à ce stade. Il en aura été de même pour les projets lancés au sein du Groupe au cours de la même période.



9.2.6. L'emploi des travailleurs handicapés

Le Groupe emploie 10 personnes handicapées en 2008, soit 25 % de plus que l'année dernière.

Dans le cadre de ses recrutements, la Direction des Ressources Humaines s'attache à promouvoir l'emploi de travailleurs

handicapés, en insérant notamment ses annonces d'offre de poste sur des sites spécialisés tels que l'Agefiph, ou en favorisant cette pratique auprès de ses prestataires (cabinet de recrutement, agences d'intérim...).

9.2.7. Le recours au personnel intérimaire et aux stagiaires

Le groupe Gecina a eu recours sur l'année 2008 à 15 intérimaires, soit 50 % de moins que sur l'année précédente.

Le groupe Gecina a accueilli 24 stagiaires sur l'année 2008.

9.3. L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

9.3.1. Les différentes formules d'organisation

	% de temps de travail	Nombre de personnes au 31/12/2008
Cadre dirigeant	100 %	15
Forfait annuel heures	100 %	16
Forfait annuel jours	80 %	3
	90 %	2
	100 %	194
Gardien logé	100 %	202
Salarié à horaire variable	Inférieur ou égal à 50 %	8
	Plus de 50 % à 80 %	19
	Plus de 80 % à 99 %	3
	100 %	217
TOTAL		679

L'accord relatif à la durée et à l'organisation du travail définit des formules d'organisation du temps de travail selon les catégories de salariés.

Aussi, à l'exclusion des cadres dirigeants non soumis à la réglementation relative au temps de travail, les salariés relevant du statut cadre sont, de par leurs responsabilités et leur autonomie, soumis à un forfait annuel en jours. Certains salariés cadres sont soumis à un horaire variable.

Les salariés non cadres sont soumis, soit à un horaire collectif variable, soit à un forfait annuel en heures lorsque leurs

missions les amènent à se déplacer fréquemment hors du siège de l'entreprise.

Basé sur un horaire moyen de 35 heures sur l'année, l'accord fixe un horaire variable hebdomadaire à 37 heures 30, un forfait annuel en heures de 1 567 heures 30 et un forfait annuel en jours de 207 jours avec en contrepartie l'attribution de jours de repos RTT (15 ou 17 jours selon les formules d'organisation du travail).

Le total des heures supplémentaires en 2008 s'est établi à 2 340 heures.



9.3.2. L'absentéisme

En jours	Personnel administratif	Personnel immeuble	Total
Absence maladie	3 185,5	3 243,0	6 428,5
Absence maternité et paternité	1 383,0	179,0	1 562,0
Absence travail et trajet	178,0	535,0	713,0
Absence événements familiaux	406,5	42,5	449,0
Absence congé parental	564,0	132,0	696,0
Absence sans solde	312,0	133,0	445,0
Autres absences diverses	582,0	218,0	800,0
TOTAL	6 611,0	4 482,5	11 093,5

Les jours comptabilisés pour les absences "maladie, maternité et accident du travail/trajet" sont exprimés en jours calendaires, ceux concernant les autres catégories sont exprimés en jours ouvrés pour le personnel administratif et en jours ouvrables pour le personnel d'immeuble.

9.4. PROMOTIONS ET RÉMUNÉRATION

La promotion au sein du groupe Gecina

En 2008, 34 personnes ont été promues – soit 17 % de plus que l'année antérieure – ce qui représente 5 % de l'effectif total au 31 décembre 2008.

Cette promotion des salariés est le corollaire d'une stratégie de Ressources Humaines axée sur le développement des compétences.

Les rémunérations

La politique de rémunération du Groupe s'inscrit dans une démarche budgétaire annuelle.

Les capacités d'évolution des salaires en masse globale sont donc déterminées par la capacité du Groupe à pouvoir valoriser sa richesse de manière au moins équivalente.

Seul le niveau d'augmentation générale des salaires est négocié auprès des délégués syndicaux, lors de la négociation annuelle obligatoire.

Une enveloppe spécifique destinée aux augmentations individuelles ainsi qu'aux primes est dégagée chaque année afin de rétribuer au mérite les collaborateurs. Ces primes sont attribuées chaque année en fonction de l'appréciation des résultats individuels. Leur montant s'inscrit dans des fourchettes définies selon les niveaux de responsabilités de chacun.

En euros	Personnel administratif	Personnel immeuble	Groupe
Montant des primes versées	2 628 879	81 455	2 710 334
Masse salariale brute	25 579 888	6 099 085	31 678 973
Pourcentage de la masse salariale	10,28 %	1,34 %	8,56 %

Le salaire mensuel moyen au sein du Groupe s'établit de la façon suivante :

Salaire mensuel moyen en euros	Personnel administratif	Personnel immeuble
Exercice 2008	4 275	1 741

La population prise en compte pour le calcul de ce salaire moyen est constituée des salariés en contrat à durée indéterminée, hors mandataires sociaux, présents du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008 à temps complet sur l'année, le salaire pris en considération étant le salaire fixe annuel réel de base, y compris 13^e mois, divisé par 12 et hors rémunérations variables.



9.5. CONDITIONS DE TRAVAIL ET COHÉSION SOCIALE

9.5.1. La sécurité et les conditions de travail

Le Comité d'Hygiène et de Sécurité (CHSCT), outre les membres de droit, comprend six membres représentant le personnel : quatre membres administratifs et deux membres représentant le personnel des immeubles.

Quelques exemples d'actions de formation menées en matière de sécurité en 2008 :

Intitulé de la formation	Durée en jour par session	Nombre de stagiaires	Coûts engagés
Préparations à l'habilitation électrique (H0B0 ou B1R1)	1	14	4,9 milliers d'euros
Sauveteurs secouristes du travail : entretien des acquis	1	16	5,0 milliers d'euros

Gecina essaye de prévenir les accidents du travail en précédant à l'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs clés du référentiel conduisant à la mise en place des actions préventives.

Un suivi des accidents est effectué par la Direction des Risques et du Développement Durable. Le cas échéant, il est déterminé les actions correctives ou préventives pouvant être menées. Par exemple, un kit obligatoire d'équipement de protection individuel est fourni à chaque gardien.

	2008	2007	2006
Nombre d'accidents du travail	29 (dont 6 de trajet)	35 (dont 11 de trajet)	31 (dont 11 de trajet)
Nombre d'accidents ayant entraîné un arrêt de travail	22 (dont 5 de trajet)	12 (dont 1 de trajet)	15 (dont 2 de trajet)

9.5.2. Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs, politique de cohésion sociale

Le groupe Gecina a conclu, en date du 30 juin 2003 un accord collectif relatif au dialogue social et à la représentation du personnel formant une unité économique et sociale (UES) à laquelle l'ensemble du personnel des sociétés du Groupe adhère.

Dans le cadre de l'UES, un grand nombre d'accords collectifs ont été conclus et qui continuent à être appliqués.

9.5.3. La cohésion sociale

Un accord d'intéressement et de participation

Un accord de participation a été conclu avec les sociétés regroupées au sein de l'unité économique et sociale (UES) du Groupe. La réserve spéciale de participation est calculée pour chacune des sociétés du Groupe et mutualisée pour l'ensemble des salariés. La méthode de calcul utilisée dans cet accord est identique à celle prévue par le Code du travail.

Plan d'Épargne Groupe abondé et augmentation de capital réservée aux salariés

Un Plan d'Épargne Groupe (PEG) peut accueillir l'épargne constituée par les salariés, à travers trois fonds communs de placement à profils diversifiés (monétaire, équilibré et actions européennes) et d'un fonds commun de placement en actions

de l'entreprise. Le PEG bénéficie de l'abondement par l'employeur jusqu'à 2 000 euros bruts par employé en fonction des sommes investies.

La participation versée en 2008 au titre de 2007 s'est élevée à 2 910 milliers d'euros représentant 10,1 % de la masse salariale de 2008 tandis que l'abondement versé en 2008 par Gecina au titre du PEG ou du PERCO (plan d'épargne retraite collectif) s'est élevé à 767 milliers d'euros (558 milliers d'euros pour le personnel administratif et 209 milliers d'euros pour le personnel d'immeubles).

L'actionnariat du personnel

Le personnel des sociétés du groupe Gecina détenait au 31 décembre 2008 directement 170 690 actions Gecina et indirectement dans le cadre du FCPE Gecina Actionnariat, 67 735 actions Gecina, soit au total 0,38 % du capital.



Options de souscription, options d'achat d'actions et actions gratuites

La société a mis en place des plans d'options d'achat et de souscription d'actions ainsi que des plans d'attribution d'actions gratuites qui sont réservés à des dirigeants ou à des salariés de la société et ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce. Certains salariés

et mandataires sociaux du Groupe se sont vus attribuer des stock-options ou des actions gratuites dans le cadre des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions mis en place par Gecina et 18 décembre 2008.

L'information détaillée sur ces stock-options et actions gratuites est présentée au chapitre "Distribution, capital et action".

9.5.4 Comité d'entreprise

Le Comité d'entreprise de l'UES est composé de 18 salariés du Groupe, il est présidé par le Président du Conseil d'Administration et en son absence par le Directeur des ressources humaines. Il s'est réuni à 15 reprises au cours de l'exercice 2008, notamment sur les sujets suivants :

- nouvelle organisation ;
- relance de la procédure d'alerte de 2007 ;
- présentation du bilan social ;

- information sur la poursuite de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation ;
- présentation du plan de formation ;
- procédure d'alerte sur la situation économique de l'entreprise ;
- information et consultation sur le plan de départ volontaire.

9.5.5. Les œuvres sociales

Dans l'intérêt réciproque de l'entreprise et de ses salariés, la Direction du Groupe a toujours développé un dialogue de qualité et une véritable politique d'œuvres sociales. Cette politique se traduit par un accord d'entreprise valorisant le dialogue social et la représentation du personnel. De plus,

le Groupe consacre chaque année 1,5 % de sa masse salariale au financement du budget de fonctionnement et des œuvres sociales du Comité d'Entreprise de l'UES. Pour l'année 2008, le budget global versé au Comité d'Entreprise s'est élevé à 442 milliers d'euros.

9.5.6. Les retraites

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite découlant de l'application des conventions collectives et des accords d'entreprise sont couverts par la souscription de contrats d'assurance.

Le montant des engagements est ajusté chaque année selon des méthodes actuarielles tenant notamment compte de l'âge de départ, la mortalité, l'ancienneté et la rotation du personnel.

Une hypothèse de revalorisation annuelle des salaires est retenue. Ces indemnités étant seulement versées au moment du départ effectif à la retraite, elles sont actualisées.



— Développement durable et risques immobiliers

10.1. La démarche développement durable de Gecina.....	129
10.2. Les enjeux et la politique de développement durable de Gecina	131
10.3. Le management de la prévention.....	133
10.4. Participer à la défense de l'environnement	139
10.5. Immeubles et constructions durables – Limiter les impacts environnementaux des immeubles	144
10.6. Être à l'écoute des attentes de nos clients	149
10.7. Développer une démarche citoyenne	150

Les immeubles sont des lieux de vie qui s'inscrivent dans la durée. Conscient de leur place centrale dans la vie de la cité, de l'importance du secteur immobilier dans la lutte contre le changement climatique et des attentes croissantes des clients et des investisseurs dans ce domaine, les motivations pour engager Gecina dans une politique de développement durable avec l'ambition de devenir une référence en la matière sont :

- l'obsolescence des actifs qui ne répondront pas aux nouvelles normes ;
- la réglementation et la demande de plus de transparence sur la sécurité et l'environnement ;
- le projet de "taxe carbone" sur la production du CO₂ non compensée ;
- les indicateurs économiques et le besoin des ratings spécialisés ;
- l'impact d'une politique active de développement durable sur la réduction des risques ;
- la demande croissante des prospects et clients sur des critères de développement durable ;
- la cohérence globale de l'image de l'entreprise ;
- nos valeurs : un service de qualité, la préservation du patrimoine et l'implication dans la cité.

Le développement durable est donc une valeur clé de Gecina, intégré dans la stratégie et le fonctionnement du Groupe, impliquant ses collaborateurs et partenaires autour de ces enjeux mobilisateurs, et contribue à l'efficacité économique, au développement, à la pérennité du Groupe et à l'amélioration continue et l'innovation.

Gecina, en professionnel responsable, adopte donc une démarche d'anticipation et d'arbitrage "court terme"/"long terme" de ses enjeux de développement durable.

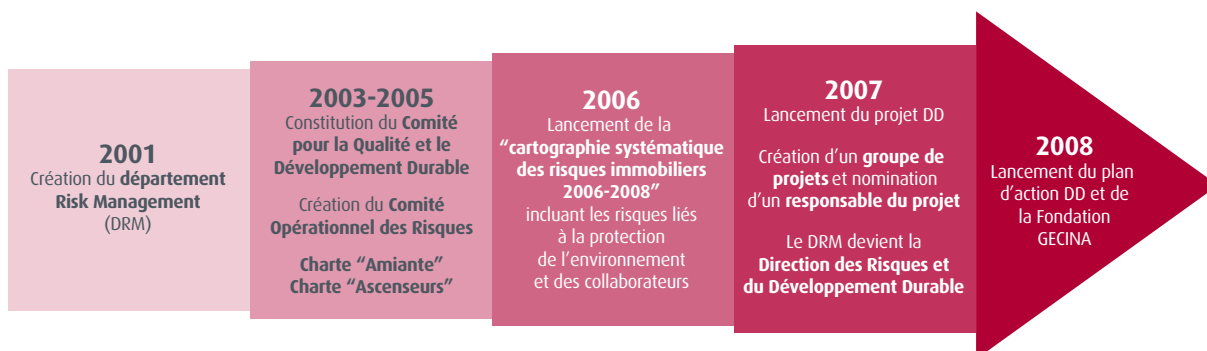
Le rapport développement durable de Gecina décrit :

- sa gouvernance et la mobilisation des ressources humaines ;
- ses enjeux et la politique dédiée ;
- le management de la prévention ;
- la défense de l'environnement et la lutte contre le changement climatique ;
- la construction durable ;
- les attentes des clients ;
- et la démarche citoyenne.



10.1. LA DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE GECINA

10.1.1. Historique de la démarche



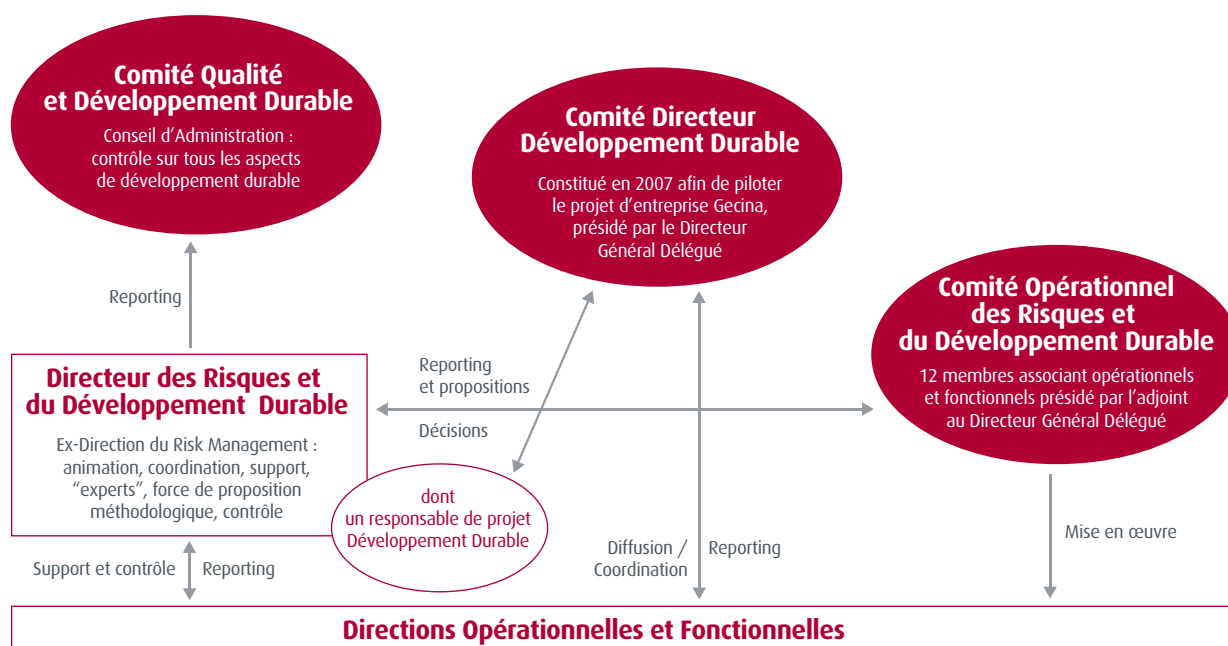
10.1.2. Gouvernance "Développement durable" et "Gestion des risques"

Gecina est engagé, depuis 2001, dans la mise en œuvre d'une politique volontariste de prévention et d'anticipation.

Elle comprend cinq niveaux de contrôle, depuis les responsables opérationnels jusqu'au Conseil d'Administration :

- les Directions Opérationnelles et Fonctionnelles ;
- la Direction des Risques et du Développement Durable (DRDD) ;
- le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable (CORDD) ;
- le Comité Directeur Développement Durable ;
- le Comité pour la Qualité et le Développement Durable (CQDD), comité spécialisé du Conseil d'Administration.

L'ORGANISATION INTERNE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE EN 2008





Directions Opérationnelles (DO) et les Directions des Entités Patrimoniales (DEP)

Gecina considère que la maîtrise des risques est une composante essentielle de la gestion de son patrimoine.

Les Directeurs opérationnels disposent aujourd'hui d'un outil complet, la cartographie des risques, et du support de la Direction des Risques et du Développement Durable.

Dans le cas particulier des actifs dont la gestion peut être confiée à des "Property Managers", les contrats de ces derniers prévoient aussi un niveau obligatoire de contrôle des risques.

Direction des Risques et du Développement Durable (DRDD)

Composée de sept personnes en 2008, la DRDD intervient en tant que fonction support, propose la politique du Groupe en matière de maîtrise des risques et rend compte du niveau de performance des systèmes de contrôle des risques auprès de la Direction Générale.

C'est dans le cadre de ses attributions que la DRDD a lancé la cartographie des risques immobiliers en 2006.

Le Comité Opérationnel des Risques et Développement Durable (CORDD)

Le Comité est composé de douze membres associant opérationnels et fonctionnels choisis pour leur expérience, leur sensibilité et leur implication dans la gestion des risques.

Le CORDD, dans le cadre de la politique proposée par la DRDD, fixe les priorités en matière de gestion des risques, notamment en définissant les niveaux d'acceptabilité des risques.

Il analyse les évolutions de la gestion des risques et détermine les mesures à prendre en matière de risques, notamment en validant ou non les propositions que lui présente la DRDD.

Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable du Conseil d'Administration (CQDD)

Le Comité agit dans le cadre de la délégation qui lui a été donnée par le Conseil d'Administration. Ses principales missions sont :

- de suivre les indicateurs des principaux risques menaçant Gecina et de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face ainsi que le programme d'assurances du Groupe ;
- d'évaluer la qualité du service offert aux clients et de suivre les principaux conflits qui s'élèvent à ce sujet avec la société, et les actions engagées par Gecina pour améliorer cette qualité ;
- d'examiner les domaines et les objectifs de développement durable que la société doit se fixer.

10.1.3. Mobiliser les collaborateurs

Sensibiliser et partager les enjeux avec les équipes

Pour que sa démarche développement durable soit véritablement intégrée dans ses activités et ses process, Gecina s'attache à partager sa vision de ses enjeux avec l'ensemble de ses collaborateurs au travers d'initiatives de sensibilisation et de formation.

- La *Lettre interne développement durable*, lancée en mars 2008, est publiée trois à quatre fois par an et contribue à renforcer les échanges sur le sujet, tout en transmettant et en développant le sentiment d'appartenance à un Groupe impliqué.
- À l'occasion de la Semaine nationale du développement durable dont la première manifestation s'est déroulée en avril 2008, Gecina a souhaité faire découvrir à ses collaborateurs les actions déjà engagées par les Directions du Groupe en matière de développement durable à l'aide d'une exposition thématique et une série de conférences animées par des collaborateurs : la démarche Haute Qualité Environnementale ; la logistique se met au vert...

Cette semaine d'échanges sera également mise en place en 2009, et fera partie des événements annuels pour l'animation développement durable.

Focus : Le management environnemental du siège

Dans une démarche d'exemplarité, Gecina a mis en place une démarche de management environnemental de son siège social.

Gecina maîtrise ses consommations d'énergie et ainsi ses émissions de gaz à effet de serre, tout en conservant un environnement de travail accueillant et performant par un système de gestion technique centralisée pour optimiser les consommations d'énergie, notamment grâce à un système d'extinction des éclairages et des terminaux informatiques le soir.

Les moyens modernes de communication favorisent la diminution des consommations de papier. Par exemple les baux et les factures sont scannés afin de permettre leur communication en interne sans papier.

En 2008, le tri des déchets et le recyclage du papier ont été mis en place pour l'ensemble du siège.

En 2009, la réalisation du "Bilan Carbone®" du siège est confiée à un groupe de travail spécifique.



Ancrer le changement et inscrire le développement durable au cœur des métiers

Des groupes de travail

Conformément aux engagements de la Direction Générale pris en octobre 2007 et au diagnostic effectué début 2008, le Comité Directeur Développement Durable a validé la composition et le lancement de plusieurs groupes de travail pour 2008-2009, avec l'objectif de décliner sa politique de développement durable en plan d'actions opérationnel sur la période 2009-2011.

Des groupes de travail ont été ou seront lancés selon les enjeux et les priorités pour Gecina.

Des chantiers en 2008...

La définition d'engagements publics développement durable Gecina

Le Groupe a décidé de formaliser sa politique de développement durable et de la décliner en plan d'actions sur la période 2009-2011.

Le groupe de travail "Énergie/Carbone" et la lutte contre les effets du changement climatique

La lutte contre le réchauffement climatique constitue un enjeu planétaire dont la prise de conscience est désormais très largement partagée. La France poursuit l'objectif de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, soit une réduction moyenne de 3 % par an.

Mieux maîtriser la demande d'énergie du parc immobilier existant représente l'une des importantes actions à mener dans cette perspective.

L'évolution actuelle des prix de l'énergie et la réglementation avec notamment les projets de lois Grenelle (I, II) renforcent l'intérêt d'une action volontaire en ce domaine.

Les travaux, démarrés en juin 2008, se poursuivront jusqu'à fin 2009, avec un objectif d'élaborer la stratégie/plans d'actions du Groupe sur la mesure et la réduction des "factures énergie" et "empreinte carbone" des actifs.

Le Comité Directeur Développement Durable élabore le dispositif/mode de fonctionnement des "actions remarquables" pour sa mise en œuvre en 2009.

Pour être reconnus en tant que "remarquables", les projets ou opérations seront évalués par un jury selon des critères dont : contribution aux axes de la politique de développement durable de Gecina, innovation par rapport aux standards, effet d'entraînement, rentabilité...

... Des chantiers à lancer en 2009, avec par exemple :

- le groupe de travail "Bilan Carbone®" du siège ;
- le groupe de travail "Investissements durables".

10.2. LES ENJEUX ET LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE GECINA

10.2.1. Les enjeux de développement durable dans le secteur de l'immobilier

Au plan des impacts environnementaux, le bâtiment représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée, toutes choses égales par ailleurs, de 30 % d'ici dix ans.

L'empreinte environnementale des bâtiments est donc aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Il est désormais admis que les bâtiments du futur proche seront des centres de production d'énergie positive "propre", la question centrale restant celle de la capacité du secteur à produire, de manière industrielle, des ouvrages à un coût acceptable.

Le Grenelle de l'Environnement

Ces thématiques énergétiques et climatiques ont été au centre du Grenelle de l'Environnement, dont l'une des mesures phares en matière de constructions neuves est l'avancement du facteur 4 (50 kWh/m² annuels) à 2012 au lieu de 2015.

La réglementation thermique 2005 (RT 2005), d'ores et déjà rendue obsolète par la future RT 2012, et le Diagnostic de Performance Énergétique ne sont que quelques-uns des outils de l'arsenal législatif mis en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur.

L'immobilier est donc bien au centre de la "révolution verte" annoncée par le Grenelle de l'Environnement, et l'immobilier locatif y a largement sa part.

Au-delà de ces enjeux, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, la pollution des sols, le choix de matériaux "propres", le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit (première source de pollution aux yeux des Franciliens)... S'agissant des impacts sociaux, le respect des standards les plus exigeants en matière de sécurité est un enjeu fort du secteur, notamment s'agissant de la sous-traitance sur les chantiers, l'attractivité des métiers du secteur constituent des enjeux sociaux clés.



Les principales conclusions du groupe de travail Investissement Immobilier du PNUÉ (Programme des Nations Unies pour l'Environnement) constituent un premier référentiel international cadre.

- Économies d'énergie (efficacité énergétique...);
- Protection de l'environnement (préservation des ressources en eau, recyclage des déchets...);
- Certifications volontaires (utilisation de bois certifiés (forêts gérées durablement)...);
- Développements favorisant l'utilisation des transports publics (mixité fonctionnelle, voie piétonne...);
- Réhabilitation urbaine et adaptabilité des immeubles (intérieurs modulables, agrandissements...);

- Santé et sécurité (sécurité du site, accessibilité des premiers secours...);
- Bien-être des travailleurs (qualité de l'air intérieur...);
- Citoyenneté d'entreprises (adoption de codes de conduite éthique volontaires, implication des parties prenantes...);
- Équité sociale et développement local (logement social, pratiques justes du travail...);
- Citoyenneté locale (minimiser les impacts pour les riverains, architecture de qualité, emploi local...).

Enfin, les questions d'accessibilité à l'immeuble aux personnes en situation de handicap, de mixité sociale, de qualité des transports, de régénération urbaine, ou de préservation du patrimoine historique relèvent d'enjeux de société qui sont pris en compte par Gecina.

10.2.2. Les enjeux et la politique de développement durable de Gecina

En tant que propriétaire d'immobilier locatif détenu dans une perspective à long terme, Gecina est convaincu que la qualité des constructions constitue un axe majeur d'innovation et de différenciation, d'autant plus que les attentes aujourd'hui exprimées en termes de performances de développement durable se généralisent. Les projets de Gecina se fondent sur

les meilleurs standards actuels dans lesquels l'approche développement durable est omniprésente.

La gestion du patrimoine existant intègre les enjeux de développement durable et se combine à ceux d'assurer aux clients des prestations de qualité répondant à leurs besoins et attentes.

10.2.3. Les engagements de Gecina

Conscients de ses enjeux, Gecina a formalisé sa politique de développement durable :

Développer un patrimoine durable

Soucieux de son impact environnemental, Gecina s'engage à :

- améliorer la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles,
 - en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage...) et en favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- atteindre ou dépasser les standards reconnus de construction durable (HQE...) pour tous les projets neufs ou de rénovation,
 - en faisant le choix d'une architecture innovante, performante et durable et en menant des opérations pilotes ;
- contribuer à la réduction des consommations d'eau,
 - en privilégiant la récupération des eaux de pluies sur les nouveaux bâtiments pour les usages extérieurs et sanitaires, et en installant chaque fois que possible des équipements hydro-économes et en généralisant le suivi des consommations d'eau (froide ou chaude) ;
- contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage,
 - en encourageant les initiatives innovantes en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations.

Attentif aux besoins des personnes, Gecina s'engage à :

- assurer la qualité de l'air et de l'eau,

en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations ;

- garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments,
 - en s'interdisant d'utiliser des matériaux et produits nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques ;
- faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap,
 - en augmentant le nombre de bâtiments accessibles et en définissant, en partenariat avec des associations concernées, des standards d'aménagement pour les personnes handicapées qui seraient proposés à la demande et développés en fonction des besoins.

Adopter un comportement responsable avec ses partenaires

GECINA prend en compte les critères développement durable dans toutes les fonctions de l'entreprise et s'engage à :

- être à l'écoute des besoins des clients,
 - en privilégiant la qualité de service et en échangeant notamment, de façon régulière et transparente sur la performance développement durable des immeubles ;
- mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs, en :
 - garantissant la transparence et l'équité dans les processus de choix des prestataires,
 - luttant contre le travail illégal et en s'assurant du respect des règles de sécurité en renforçant les contrôles,



- les incitant à recourir à des solutions innovantes et à utiliser de produits respectueux de l'environnement ;
- mobiliser les collaborateurs,
 - en les impliquant dans la démarche de développement durable du Groupe afin de favoriser son intégration dans tous les process de l'Entreprise ;
- favoriser le développement professionnel,
 - en encourageant la formation et la mobilité interne des collaborateurs et en s'impliquant dans les relations avec l'enseignement pour l'emploi des jeunes diplômés ;
- s'inscrire dans les politiques de la Cité, en :
 - entretenant des relations étroites avec les acteurs locaux,
 - maintenant et développant des partenariats avec des associations pour favoriser la réinsertion par l'accès au logement,
 - veillant à l'insertion de l'immeuble dans des infrastructures durables (transport, chauffage urbain...).
- Contribuer aux réflexions et travaux relatifs à la définition des meilleures pratiques ou à l'évolution des standards, en participant à des groupes de travail et à la mise en œuvre d'opérations pilotes.

Mise en œuvre

Ces engagements, déclinés en objectifs mesurables et en plans d'actions concrets, sont déployés sur l'ensemble des activités et s'intègrent dans les processus de gestion (investissements, systèmes d'information, communication, ...). Un suivi régulier de ces engagements est assuré et organisé autour d'une communication tant en interne qu'en externe.

Le Groupe développe des actions remarquables de solidarité et de développement durable et complète sa démarche sociétale par une fondation d'entreprise créée en 2008 qui soutient des actions d'intérêt général en faveur de la protection de l'environnement et de l'accessibilité des handicapés.

10.3. LE MANAGEMENT DE LA PRÉVENTION

10.3.1. La cartographie des risques

La cartographie des risques a été mise en place sous sa forme actuelle dès 2006. Elle vise à aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne.

Les principes de base

Cette démarche a pour objectifs :

- d'identifier les risques immobiliers auxquels Gecina est exposé ;
- de caractériser ces risques pour les hiérarchiser ;
- d'établir les référentiels de bonnes pratiques ;
- de définir et mettre en œuvre des plans d'actions visant à les maîtriser.

Attentivement suivi par le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable (DD) et par le Comité du Conseil d'Administration pour la Qualité et le DD, cette démarche est pilotée par la Direction des Risques et du DD qui met en place des outils méthodologiques, des référentiels de bonnes pratiques et des indicateurs de mesure.

Les indicateurs de mesure, une dizaine par référentiel, permettent la cotation de l'actif, de les classer entre eux et de réaliser un bilan en distinguant les indicateurs clés, qui concernent les actions prioritaires vis-à-vis du risque.

L'évaluation des 18 domaines est réalisée à la fois en partie par auto-évaluation par les Directions Opérationnelles selon une démarche normée et par l'intervention de tiers externes qualifiés et indépendants.

L'outil informatique associé facilite le contrôle en offrant une vision globale et consolidée pour assurer son amélioration continue. Le processus de gestion des risques étant itératif, la cartographie est en permanence mise à jour.

Une plateforme informatique dédiée permet également d'assurer la transparence vis-à-vis des clients en matière de risques. Ces derniers ont en effet d'ores et déjà la possibilité de consulter les dossiers techniques amiante et l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) de leur immeuble via Internet. L'élargissement de cette mise à disposition sur d'autres domaines de risques est en cours de réalisation.

Transparence également auprès des entreprises référencées par Gecina qui disposent d'un *login/mot de passe* pour accéder notamment aux Dossiers Techniques Amiante des immeubles sur lesquels elles interviennent.

Un impact positif sur les assurances

En 2006, la DRDD a exposé cette démarche aux assureurs afin d'obtenir la confiance du marché dans un contexte où le nombre d'opérateurs tend à se restreindre et afin de maintenir de bonnes conditions de garantie et de tarif.

En 2008, l'avancement du projet a été présenté de nouveau aux mêmes assureurs et a recueilli leur approbation.

Les 18 domaines de la cartographie

La cartographie a pour ambition d'identifier et de déterminer les référentiels et les politiques pour chacun des risques majeurs liés à la détention du patrimoine.

Elle couvre 18 domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement.

L'objectif pour 2008 était de réaliser l'évaluation de 80 % des indicateurs sur les 18 référentiels.



LA DÉFINITION DE RÉFÉRENTIELS POLITIQUES VALIDÉS PAR LE CORDD POUR CHACUN DES 18 RISQUES MAJEURS IDENTIFIÉS

Référentiels validés par le CORDD	En 2006 et avant	En 2007
Protections sanitaires	La charte "Amiante" La politique "Gestion des Tours aéroréfrigérantes et risques Légionelle" La politique de "Gestion des risques liés aux antennes pour la téléphonie mobile"	Politique "Gestion du risque plomb dans les revêtements"
Maîtrise de la sécurité des clients	La politique "Sécurité générale" La charte "Ascenseurs et monte-charge" La politique "Sécurité Incendie" La politique "Gestion du risque inondation" La politique sur la "Sécurité liée aux équipements techniques"	La politique "Gestion des risques naturels" La politique "Gestion des risques industriels"
Protection de l'environnement	La politique "Gestion des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE" La politique "Gestion de l'Eau"	La politique "Gestion énergétique du patrimoine immobilier" La politique "Termites et organismes xylophages" La politique "Gestion du risque Pollution du sous-sol"
Protection des collaborateurs et des personnels des entreprises prestataires		La politique de "Prévention des risques professionnels"
Responsabilité dans les baux et les contrats fournisseurs	La politique "Gestion des risques opérationnels de responsabilité" dans les Baux et Contrats de fournisseurs	

Un système de management des risques audité par un contrôleur externe

Un audit externe a été réalisé fin 2008 pour contrôler la cartographie sur les deux axes suivants :

- le caractère approprié du dispositif de maîtrise des risques ;
- le contrôle des résultats obtenus par rapport aux objectifs attendus par Gecina.

Les conclusions de l'auditeur sont :

"Évaluation du processus de conception des référentiels et des indicateurs clés

Le processus de conception des référentiels et des indicateurs est jugé pertinent pour seize des dix-huit domaines de la cartographie des risques. Concernant deux domaines (Tours AéroRéfrigérantes et ICPE), nous pensons qu'une assistance externe aurait pu être intéressante en apportant une vision extérieure. Néanmoins, le processus de conception de ces deux domaines est considéré comme satisfaisant. Nous n'avons pas constaté de manquements dans le cadre de la conception des dix-huit domaines.

Identification des écarts entre d'une part les obligations légales ou réglementaires et d'autre part les bonnes pratiques définies par Gecina

Il n'a pas été identifié d'écarts significatifs entre les obligations légales ou réglementaires de la profession et les bonnes pratiques définies par Gecina.

Évaluation de la pertinence du choix des indicateurs clés

Au regard du système de maîtrise des risques défini par Gecina, les indicateurs clés sont pertinents.

Évaluation du taux de remplissage des indicateurs au 31 décembre 2008

L'objectif du taux d'évaluation du remplissage des indicateurs de la cartographie des risques de Gecina de 80 % au

31 décembre 2008, est atteint et dépassé. Il est de 83 % au 31 décembre 2008.

Contrôle de la qualité des auto-évaluations réalisées

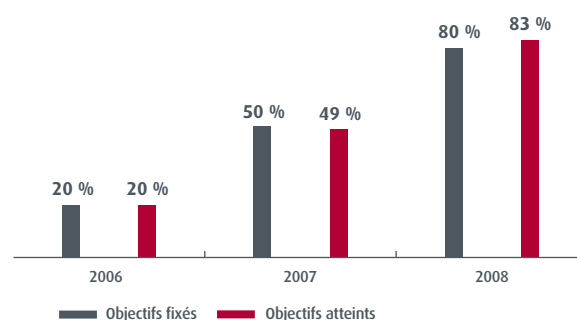
L'audit portant sur les auto-évaluations réalisées par les équipes Gecina au travers des kits* démontre que celles-ci sont de très bonne qualité. Certaines erreurs ont été identifiées dans les kits : elles sont minoritaires et sont majoritairement dues à la difficulté d'obtenir les données. Le fait que les personnes intègrent uniquement les données dont elles sont sûres est un gage de qualité des auto-évaluations."

* Grilles d'évaluation.

83 % d'évaluation : objectif atteint

Le contrôle quantitatif et qualitatif des évaluations confirme l'atteinte de l'objectif fixé à 80 % : le taux d'évaluation relevé est de 83 %, les auto-évaluations réalisées par les équipes Gecina au travers des kits sont de très bonne qualité.

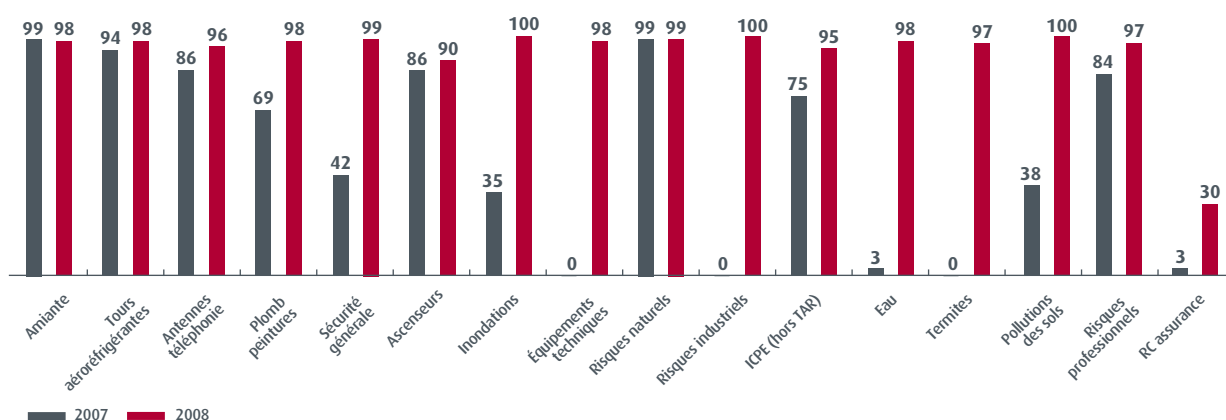
% DU PATRIMOINE INTÉGRÉ DANS LA CARTOGRAPHIE



Sont écartés de la cartographie les actifs de typologie particulière (fin de commercialisation, petites surfaces...).



TAUX D'ÉVALUATION DU PATRIMOINE PAR RÉFÉRENTIEL



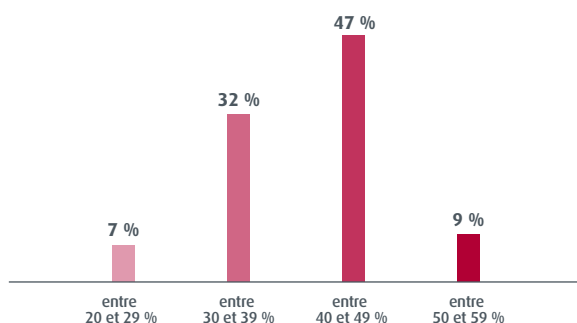
Les évaluations sont aussi exigées pour l'analyse des actifs en projet d'acquisition par la DRDD à la demande des équipes de Développement.

49 % de performance : un excellent résultat global

79 % des indicateurs (122/153) font référence à des objectifs qui vont au-delà de la réglementation et montre le niveau d'exigence extrêmement ambitieux des référentiels de Gecina. Le taux de 49 % de performance représente donc un très bon résultat pour cette première campagne d'évaluation.

Est représentée ci-dessous la répartition du patrimoine Gecina selon leur niveau de performance.

NIVEAUX DE PERFORMANCE DES ACTIFS



10.3.2. Classification mesurée de l'exposition aux risques de Gecina

La protection sanitaire

Gecina adopte une politique d'anticipation notamment sur les risques sanitaires qui font l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (amiante, saturnisme, légionellose...).

Les domaines retenus sur ce thème présentent à la fois des risques sanitaires, juridiques et médiatiques.

Amiante

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées les clients/locataires mais également les collaborateurs et le personnel des entreprises de travaux et maintenance.

L'ensemble du patrimoine de Gecina a fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante (DTA).

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 98 %.

Pendant l'acquisition, Gecina exige la fourniture de diagnostics exhaustifs par rapport au Code de la santé publique, éventuellement, au-delà du diagnostic obligatoire pour la vente, complétés par un diagnostic avant travaux ou démolition.

Pendant la période de gestion où toutes les précautions doivent être prises pour supprimer l'exposition de clients/locataires, de collaborateurs et des personnels des entreprises, des travaux de désamiantage complet des lots d'immeubles comprenant de l'amiante sont ainsi effectués.

À la vente, Gecina fournit un diagnostic exhaustif permettant l'exonération du vice caché.

Par ailleurs, aucun immeuble mis en vente par lot ne contient de matériaux en amiante friable.

Enfin, afin de préserver l'environnement pour les générations futures, Gecina veille à traiter tous ses déchets amiantés par inertage.

Tours AéroRégfrigérantes et risque de Légionellose

Les Tours AéroRégfrigérantes à voie humide (TAR) sont des lieux où les légionelles peuvent se développer.

À la fin 2008, seuls 20 sites de Gecina sont équipés de TAR.



Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 98 %.

Pour faire face à ce risque, Gecina :

- respecte l'environnement et la réglementation en vigueur, en mettant en œuvre des contrôles rigoureux et la maintenance nécessaire des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement avec des prestataires sélectionnés ;
- garantit la qualité des rejets des TAR (rejets dans l'air, dans les égouts...) ;
- assure la transparence par la fourniture de tout document relatif à la gestion des TAR.

Les actifs à risque font l'objet d'analyses d'eau précises. Par ailleurs, Gecina tente de limiter ses risques en effectuant divers travaux sur ce type d'immeubles.

Sur le patrimoine de bureaux, par exemple, trois Tours AéroRéfrigérantes ont été remplacées par d'autres technologies et deux autres installations sont également prévues pour 2009.

Ondes électromagnétiques et antennes de téléphonie mobile

Face aux controverses sur les effets des ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, Gecina mène une politique d'anticipation des risques.

Une quarantaine d'installations sont implantées sur les terrasses des immeubles, soit sur un peu moins de 8 % du patrimoine.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 96 %.

Gecina veut garantir une sécurité optimale par un maintien en conformité intégrale des installations présentes dans son parc.

Pour assurer un risque non significatif pour les riverains, toutes les obligations contraintes et obligations réglementaires ainsi que la charte relative à la téléphonie mobile signée entre les opérateurs et la Ville de Paris sont strictement respectées.

En complément de la surveillance permanente, Gecina confie à un bureau d'étude spécialisé, le suivi et le contrôle des conditions mentionnées aux contrats avec les opérateurs.

Les locataires ou leurs représentants ont accès aux documents techniques relatifs à la sécurité concernant les installations de téléphonie mobile. Ils sont informés des programmes de modification et des travaux envisagés.

Les candidats locataires sont informés, avant la signature du bail de la présence d'une antenne sur l'immeuble, et de l'existence des documents techniques à leur disposition.

Par ailleurs, Gecina n'a pas accepté de nouvelles implantations depuis 2002.

Plomb et Composés Organiques Volatils (COV) dans les revêtements

Seuls les actifs datant d'avant 1949 sont concernés, soit 22 % du patrimoine Gecina.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 98 %.

À l'occasion de travaux de rénovation des lots de ces immeubles, les diagnostics sont réalisés ainsi que le traitement.

Afin de préserver l'environnement et conformément à la réglementation, en cas de travaux d'enlèvement de peintures au plomb, les déchets sont envoyés en décharge contrôlée avec un bordereau de suivi.

Par ailleurs, Gecina a anticipé dès 2004 les dispositions de la directive européenne sur la réduction des Composés Organiques Volatils (COV) dans les peintures applicable à compter de 2010. En conséquence, une charte de qualité a été élaborée pour déterminer les engagements réciproques de Gecina et de ses prestataires : utilisation de peinture en phase aqueuse certifiée "NF Environnement", garantie de réalisation des travaux, des délais et de la qualité de service pour l'occupant. Les entreprises signataires de cette charte détiennent obligatoirement la qualification "Qualibat".

Aucun matériau en mauvais état n'a été identifié par les experts missionnés par le Groupe, et aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative dans son lot privatif.

Comme pour les années précédentes, aucun cas de saturnisme n'a été signalé pour l'année 2008.

La sécurité des clients et des immeubles

Ascenseurs

L'ascenseur, mode de transport le plus employé en distance totale parcourue en France, est également le moyen le plus sûr. Cependant, suite aux accidents survenus, des réglementations ont été adoptées pour renforcer la sécurité de ces équipements, et les responsabilités encourues en cas d'accident sont importantes.

Gecina, par sa volonté d'assurer la qualité et la sécurité à ses occupants, a décidé d'une action préventive et proactive.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 100 %, dont 10 % pour lesquelles les évaluations trop tardives n'ont pas permis la consolidation au 31 décembre 2008.

Toutes les précautions sont prises pour minimiser le risque pour les usagers et les intervenants :

- toutes les cabines sont suivies annuellement par des bureaux d'assistance technique avec un contrat standardisé ;
- ces mêmes machines font l'objet d'un contrat type d'entretien complet avec un ascensoriste qui a été adapté aux dernières évolutions de la réglementation ;



- les contrôles techniques sont réalisés par un bureau de contrôle indépendant quand la réglementation l'exige, dans les immeubles de grande hauteur notamment et après chaque opération de mise aux nouvelles normes ;
- les programmes de mise en sécurité et de modernisations cités ci-dessus sont en cours : des travaux d'anticipation de la mise en conformité des ascenseurs ont été menés en 2008 dans 40 immeubles. Ces travaux concernent 155 ascenseurs et ont permis soit d'atteindre d'ores et déjà la conformité réglementaire exigée pour 2013 ou 2018 pour un coût total de 5,5 millions d'euros.

Aucun accident n'a affecté Gecina ou ses occupants/utilisateurs en 2008.

Sécurité générale

Les diagnostics couvrent les risques liés aux incendies, explosions, chutes et accidents de circulation, accidents et chutes de hauteur, intrusions, accidents d'origine électrique, fuites, inondations, ICPE et autres risques divers.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 99 %.

Gecina réalise depuis 2001 des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de classer les immeubles en trois catégories (immeubles à faible risque, immeubles à risque moyen avec des urgences identifiées au cours de la visite, immeubles à risque qui nécessitent un examen complémentaire attentif). Ces diagnostics, communiqués aux responsables des entités patrimoniales, permettent ainsi d'évaluer la vulnérabilité des actifs et de mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques.

100 diagnostics sécurité ont été réalisés en 2008 sur près de 450 déjà effectués depuis 2002. Ces diagnostics sont exécutés par des consultants indépendants ou par la DRDD en collaboration avec les responsables techniques.

100 % du patrimoine a fait l'objet d'un diagnostic fin 2008, dont 90 % ont été appréciés en risque faible. Les directions opérationnelles concernées mènent les actions correctives.

Sécurité incendie

En complément des diagnostics sécurité, Gecina s'est dotée d'une véritable politique de maîtrise du risque incendie adaptée à chacun de ses marchés spécifiques : bureaux, logements, hôtellerie, entrepôts...

Le risque incendie étant une préoccupation déjà ancienne et habituelle dans le secteur immobilier, il est inclus dans le référentiel de sécurité général ci-dessus et sur la totalité du patrimoine.

Pour ce motif, le projet de cartographie n'a pas fait l'objet d'évaluation complémentaire en 2008.

En tant que professionnel de l'immobilier, Gecina profite des travaux de rénovation de tout ou partie d'un actif pour améliorer la sécurité incendie et aller au-delà de la réglementation si nécessaire et communiquer auprès des occupants concernés sur les mesures mises en place.

Gecina installe systématiquement tous les équipements de sécurité nécessaires et réglementaires lors des nouvelles constructions ou des rénovations pour l'ensemble de son patrimoine. Gecina a réalisé des travaux de création ou de perfectionnement d'installations de systèmes d'alarme et/ou protection incendie sur sept immeubles de bureaux en rénovation.

Les équipements techniques

Le groupe Gecina est soumis aux réglementations strictes relatives aux équipements techniques dont dépendent pour la plupart la sécurité et la qualité de service fournie aux occupants (l'électricité, les moyens de levage, les appareils de levage, les paratonnerres, les chaufferies, les VMC gaz...).

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 98 %.

Le degré d'exigence de Gecina implique que la totalité de son patrimoine soit conforme, équipé de dispositifs de sécurité et d'installations techniques en état de fonctionner. C'est pourquoi Gecina s'impose un contrôle annuel de tous les équipements sensibles par rapport à ses objectifs propres et à ceux de ses fournisseurs.

Les inspections, vérifications et contrôles techniques sont l'occasion de recenser les installations et de mettre en évidence les défauts qui pourraient être source de danger pour les personnes et les biens, et de mettre en œuvre rapidement les prescriptions faites lors de ces opérations.

Phénomènes ou événements naturels, les inondations et les risques industriels

Face aux événements ou accidents d'origine naturelle ou industrielle, la loi a prévu l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et impose une meilleure information du public.

Pour répondre à l'exigence réglementaire de fourniture d'un état des risques naturels et technologiques (ERNT) lors des transactions immobilières (location, vente), Gecina a mis en place un process garantissant la production d'ERNT systématiquement valides.

La cartographie sur ces risques permet de consolider les informations nécessaires sur un plan économique et stratégique et d'appréhender le risque de cumul sur un même événement.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Risques inondations

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 100 %.

Tous les sites Gecina ont été analysés avec l'appui d'experts externes. Les actifs exposés au risque d'inondation et leurs niveaux de vulnérabilité sont recensés.

Les 45 immeubles les plus vulnérables ont déjà fait l'objet de diagnostics au risque de crue.



Gecina dans sa politique a intégré dans les immeubles à risques ceux qui se trouvent dans la zone de services fragilisés de coupures d'eau, d'électricité, de chauffage...

Risques naturels

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 99 %.

Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT.

Risques industriels et technologiques

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 100 %.

Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT et une cartographie française de tous les sites classés "Seveso" fournie par les préfetures.

En l'état actuel des PPRT, il n'a pas été identifié d'immeuble dans une zone de risque technologique.

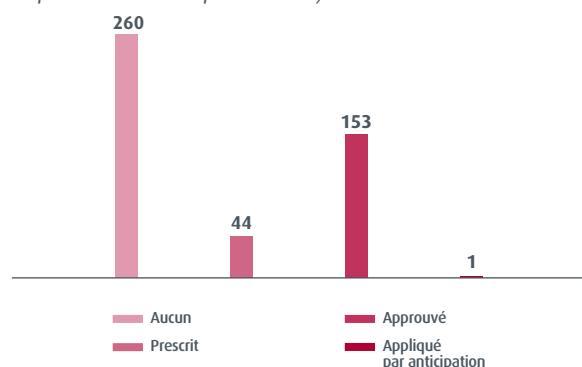
Au-delà d'une meilleure connaissance des risques, Gecina cherche :

- sur un plan technique, à limiter la vulnérabilité et à réduire les dommages potentiels ;
- à garantir le confort et la pérennité d'activité des occupants ;
- et surtout à assurer la sécurité des occupants.

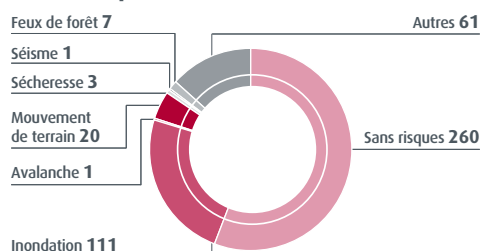
Concernant les immeubles éventuellement construits sur cavité souterraine, zone de carrières ou de terrains exposés à un risque naturel, des travaux de comblement ont été réalisés dans la totalité des cas. Aucun immeuble ne doit faire l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

(Nombre d'immeubles situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels)



Bilan des Risques Naturels



La protection de l'environnement

ICPE (hors TAR)

L'existence et l'exploitation d'ICPE exposent Gecina à des risques de nuisance ou de pollution. Ce risque peut également concerner la sécurité et la santé des locataires et des riverains.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 95 %.

Les actions d'ores et déjà menées par Gecina dans ce domaine sont décrites dans la partie 5.2 du chapitre dédiée au développement durable.

Gestion de l'eau

La gestion de l'eau présente plusieurs enjeux pour Gecina :

- d'une part, d'un point de vue sanitaire et juridique, en termes de qualité de l'eau (présence de plomb, de particules ou de bactéries... au-delà des teneurs réglementées) ;
- et d'autre part, du point de vue environnemental : gestion de la ressource en eau.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 98 %.

Gecina garantit la qualité sanitaire de l'eau aux points de puisage et la transparence sur les analyses et résultats.

La politique et les actions suivies sont décrites dans la partie 5.2 du présent chapitre dédiée au développement durable.

Gestion énergétique

Compte tenu des nouveaux enjeux, les indicateurs de ce référentiel sont en cours de redéfinition.

Les mesures prises face aux risques cartographiés et analysés par Gecina sur l'énergie sont expliquées dans le chapitre 4 "Développement durable" de ce rapport.

Termes et autres parasites

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences, comme l'atteinte à la structure du bâtiment se traduisant par des dégâts matériels et des coûts de remise en état souvent importants, ou le risque de contamination des bâtiments avoisinants.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 97 %.

La présence de termites n'a été identifiée sur aucun immeuble en 2008.

Pollution du sol

La présence de polluants dans le sol, au-delà de la pollution de ce dernier et du potentiel risque de pollution des nappes phréatiques, peut représenter un risque pour la santé des personnes séjournant sur un site. De ces constats et des réglementations afférentes découle un risque juridique, de marché, et d'image pour Gecina.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 100 %.



Gecina dispose par ailleurs d'études historiques et documentaires et/ou d'analyses de sol pour près de 80 sites. En fonction de ses résultats et des activités qui y sont exercées, les directions opérationnelles ont vérifié l'absence de risque pour les occupants et pour l'environnement.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Compte tenu de l'activité de Gecina, ce risque reste mineur. Toutefois, une action de dépollution de sol exceptionnelle pour Gecina, s'est poursuivie en 2008. Afin de permettre l'aménagement de la ZAC de La Buire en espaces résidentiel et tertiaire, Gecina qui est coaménageur majoritaire sur cette opération et qui est propriétaire d'une partie du terrain, a fait procéder à la dépollution des sols avant de céder des charges foncières. La dépollution, qui a commencé en 2005 a conduit à mener diverses opérations d'excavations avec contrôles de fond et parois de fouilles, de remblaiements avec des terres propres. Un suivi de l'évolution de la nappe phréatique est également mené après traitement de chaque îlot.

Les risques en matière d'environnement ne font l'objet d'aucune provision ou garantie et aucune indemnité n'a été versée au cours de l'exercice.

La protection des collaborateurs

Risques professionnels d'accident du travail

L'activité de Gecina ne génère pas de risque d'accident ou de condition du travail important pour ses collaborateurs.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31 décembre 2008 : 97 %.

L'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs clés du référentiel conduisent à la mise en place des actions préventives.

Un suivi des accidents est effectué par la Direction des Risques et du Développement Durable. Le cas échéant, il est déterminé les actions correctives ou préventives pouvant être menées. Par exemple, un ensemble obligatoire d'équipement de protection individuel est fourni à chaque gardien.

Les taux de fréquence et de gravité relatifs aux accidents du travail sont donnés dans le chapitre "Informations sociales".

Gestion des baux et des contrats fournisseurs

Les évaluations relatives à ce référentiel sont décrites au chapitre sur les autres risques et assurances.

10.3.3. La gestion de crise

Afin d'être réactif et efficace en cas de survenance d'un incident ou d'un accident, un dispositif de veille 24/24 et de gestion de crise est en place.

Ce dispositif comprend trois niveaux successifs de déclenchement :

- un centre d'appel téléphonique ;
- le cadre d'astreinte ;
- la cellule de crise.

Nombre d'appels pour des incidents mineurs en dehors des heures de bureau (exemple : dégâts des eaux, pannes diverses...)

	2005	2006	2007	2008
Nombre d'appels à la plateforme téléphonique	481	552	584	574

Aucun incident grave n'a nécessité la mobilisation de la cellule de crise en 2008.

Ce dispositif est mis à jour afin de suivre les évolutions de Gecina.

10.4. PARTICIPER À LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

10.4.1. Contexte national et international de la lutte contre le réchauffement climatique

Le rôle des activités humaines dans le dérèglement climatique, via l'émission de gaz à effet de serre, est aujourd'hui une réalité indéniable. Dans le même temps, les ressources fossiles comme le pétrole ou le charbon tendent à s'épuiser. Il est donc nécessaire de trouver des **réponses alternatives**.

Avec la tenue du Grenelle de l'Environnement en France, le gouvernement s'est engagé à réduire les consommations énergétiques du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020. Pour atteindre cette cible, l'État s'est fixé comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013.

Cet engagement politique de long terme s'inscrit dans la dynamique collective de l'Union européenne.

En France, l'objectif de facteur 4 est réalisable : il faut d'abord diminuer les consommations puis développer les énergies renouvelables pour réduire encore les émissions de gaz à effet de serre de notre production d'énergie. Il nous reviendrait d'ici 2020 de réduire de 14 % les émissions de gaz à effet de serre (hors système des permis négociables) et de parvenir à produire 23 % de l'énergie consommée à partir de sources d'énergies renouvelables.



Les principales actions évoquées par la loi Grenelle sont les suivantes :

- Réaliser un audit énergétique des bâtiments de l'État et de ses établissements publics d'ici 2010. L'objectif est d'engager la rénovation de l'ensemble des bâtiments d'ici 2012 et de traiter à cette échéance les surfaces les moins économes énergétiquement. Cette rénovation aura pour objectif de réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50 % les émissions de gaz à effet de serre de ces bâtiments (dans un délai de dix ans).
- Mettre en place ou renforcer des outils et des incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux afin de permettre une rénovation thermique accélérée du parc résidentiel et tertiaire : prêts aux particuliers, certificats d'économie d'énergie, crédit d'impôt sur le revenu, programme pluriannuel de qualification et de formation des professionnels du bâtiment...

SYNTHÈSE DES CHIFFRES CLÉS DE L'ADEME – 2007

Objectifs internationaux

Référence du texte	Objectifs
Protocole de Kyoto (entré en vigueur le 16 février 2005)	• France : gaz à effet de serre* = stabilisation sur 2008-2012 par rapport à 1990 • UE 15 : gaz à effet de serre = - 8 % sur 2008-2012 par rapport à 1990 • Pays signataires : - 5,5 % sur 2008-2012 par rapport à 1990

* CO₂, CH₄, HFC, PFC, N₂O, SF₆.

Objectifs européens

Référence du texte	Objectifs
Directive sur la promotion de l'électricité à partir d'énergies renouvelables 2001/77/CE	• UE 2010 : 22,1 % de la consommation intérieure brute d'électricité d'origine renouvelable • France 2010 : 21 % de la consommation intérieure brute d'électricité d'origine renouvelable
Directive quotas d'émission de gaz à effet de serre 2003/87/CE (modifiant la directive 96/61/CE)	Système communautaire d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre afin de favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans les conditions économiquement efficaces et performantes
Directive sur les services d'efficacité énergétique 2006/32/CE	1 % d'économie d'énergie annuelle pour une période de 9 ans à partir de 2008 (9 % d'économies annuelles cumulées)
Conseil européen 13 et 14 mars 2008 – paquet énergie climat	UE : • GES 2020 = - 20 % par rapport à 1990 (30 % si accord international) • Consommation finale d'énergie en 2020 = 20 % d'origine renouvelable (ENR) (sous-objectif de 10 % d'énergies renouvelables dans les transports) En discussion pour la France : • GES 2020 = - 14 % par rapport à 1990 (hors système de permis négociables*) • Consommation finale d'énergie 2020 = 23 % d'origine renouvelable (sous-objectif de 10 % d'énergies renouvelables dans les transports)

* - 21 % pour les secteurs concernés par système de permis négociables.

Objectifs nationaux

Référence du texte	Objectifs
Loi POPE* du 13 juillet 2005	Facteur 4 (- 75 %) des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 Intensité énergétique** finale : • - 2 %/an à partir de 2015 • - 2,5 %/an à partir de 2030 2010 : • 10 % des besoins d'énergie à partir d'ENR • 21 % de consommation totale intérieure brute d'électricité d'origine renouvelable • + 50 % de production de chaleur d'origine renouvelable • 2 % en 2005, 5,75 % en 2008 et 7 % en 2010 de biocarburants dans la teneur énergétique de la quantité totale d'essence et de gazole mise en vente sur le marché national à des fins de transport

* Loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

** L'intensité énergétique est une mesure de l'efficacité énergétique de l'économie d'un pays. Elle est calculée comme le rapport de la consommation d'énergie et du produit intérieur brut.

**Objectifs Grenelle Environnement**

Secteurs	Objectifs
Bâtiments	Bâtiments existants : • - 38 % de consommation énergétique du parc de bâtiments d'ici 2020 • rénovation thermique des 50 millions de m² des bâtiments de l'État et des 70 millions de m² de ses principaux établissements publics • rénovation de 800 000 logements sociaux pour ramener leur consommation de 230 kWh/m²/an à 150 kWh/m²/an en 2020 Bâtiments neufs : • norme bâtiment basse consommation (BBC, 50 kWh/m²/an) à partir de 2010 pour les bâtiments publics et tertiaires et 2012 pour toutes les autres constructions neuves • norme bâtiment à énergie positive pour toutes les constructions neuves à partir de 2020 (consommation d'énergie des bâtiments inférieure à la quantité produite à partir de sources renouvelables)
Transports	- 20 % des émissions de CO ₂ d'ici 2020 pour les ramener au niveau de 1990
Agriculture	30 % des exploitations agricoles à faible dépendance énergétique d'ici 2013
Énergies renouvelables	+ 20 Mtep de production annuelle d'ENR en 2020 (bilan intermédiaire en 2012)

10.4.2. La performance énergétique : un enjeu prioritaire pour Gecina

Les impacts environnementaux de ses immeubles et l'anticipation du resserrement des contraintes réglementaires dans le secteur de l'immobilier sont autant de critères qui poussent Gecina à adopter une approche nouvelle de la gestion du patrimoine, axée sur la maîtrise énergétique de son parc.

Pour améliorer l'empreinte énergétique de son patrimoine, Gecina :

- respecte l'environnement et les nouvelles réglementations européennes ;
- maîtrise les dépenses de fonctionnement, et réduit les consommations.

Les trois leviers principaux de la recherche d'efficacité énergétique sont :

- la réduction des besoins ;
- l'utilisation de systèmes à haut rendement ;
- la valorisation des ressources locales et renouvelables.

C'est pour répondre à ces objectifs et élaborer la stratégie du Groupe sur la mesure et la réduction de la "facture énergie"

et "des émissions en carbone" des actifs que Gecina a mis en place, en juin 2008, un groupe de travail mixte composé d'experts métier, de représentants des lignes d'activité du Groupe et d'un conseil extérieur.

Le groupe de travail fonde son étude sur un périmètre de 367 immeubles en exploitation, de différentes activités, situées sur l'ensemble du territoire français.

Cette étude doit permettre, à partir d'une analyse des données de chaque site, de dresser une liste de propositions dans le cadre d'un programme d'économie d'énergie et d'amener Gecina à décider des investissements appropriés dans une démarche de coût global.

La mission consiste principalement à développer avec le groupe de travail Énergie/Carbone, une démarche qui permette de définir en interne une politique ambitieuse admise par tous et applicable en se basant sur des éléments concrets non seulement issus de la phase de diagnostic mais aussi des pistes d'amélioration de la performance énergétique initiées lors d'ateliers de réflexion.

La mission du groupe de travail est décomposée en trois phases principales :





10.4.3. La performance énergétique du parc

Dans le cadre de cette démarche innovante de Gecina, la phase de Conseil en Orientation Énergétique (COE), sur l'ensemble du patrimoine, a permis d'obtenir une vue d'ensemble de la performance énergétique des immeubles.

L'ensemble de ces éléments permettent ainsi d'établir des indicateurs énergétiques pertinents pour chaque immeuble caractérisant la situation énergétique du patrimoine bâti selon

son activité et sa nature, notamment en intégrant le Bilan Carbone® sur les consommations.

Le bilan ci-dessous en date du 29 janvier 2009 reporte les consommations enregistrées sur 286 actifs (soit 78 % du parc en nombre d'actifs et 67 % en surface locative). Les travaux de collecte des données se poursuivent en 2009.

Indicateurs clés

À l'échelle de Gecina Indicateurs Stratégiques Généraux						
	Nombre d'actifs	Surface de référence	Énergie finale	Énergie primaire	Budget énergie	Émission de CO ₂
	u	m ²	MWh EF/an	MWh EP/an	€ TTC/an	Tonnes de CO ₂ /an
Immobilier résidentiel	128	870 167	165 546	186 694	8 131 119	37 435
Immobilier entreprise	138	968 680	209 482	448 590	18 248 600	26 150
Hôtellerie	7	90 609	23 818	52 738	1 609 844	2 838
Santé	plan d'actions en cours					
Logistique	13	160 335	9 833	15 776	673 832	1 832
TOTAL	286	2 089 791	408 679	703 798	28 663 395	68 245

Nota : la définition des indicateurs et la nature des données prises en compte dans ce bilan sont présentées ci-après.

Méthodologie utilisée pour le COE

Typologie des données de consommation utilisées

Compte tenu du travail déjà mené par Gecina sur l'ensemble du patrimoine de logements visant à en déterminer les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE, basé sur la méthode 3CL), le COE est construit sur la base des éléments qui ont été collectés.

Les surfaces correspondent aux surfaces utiles (hors parties communes), et les surfaces hors œuvre nettes pour l'hôtellerie, la santé et la logistique.

Le COE s'attache à analyser uniquement les consommations énergétiques sur lesquelles Gecina peut influencer. Les consommations d'usage (bureautique, informatique...) ne sont pas comptabilisées.

Les usages pris en compte dans les DPE sont donc le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le rafraîchissement,

ainsi que la ventilation et l'éclairage à partir d'équipements solidaires du bâtiment pour les lots commerciaux.

Les consommations et les dépenses intégrées au Bilan Carbone® sont issues du bilan des factures réelles des services généraux, factures collectives et locatives, sauf pour les immeubles résidentiels à chauffage individuel ou la méthode 3CL a été appliquée.

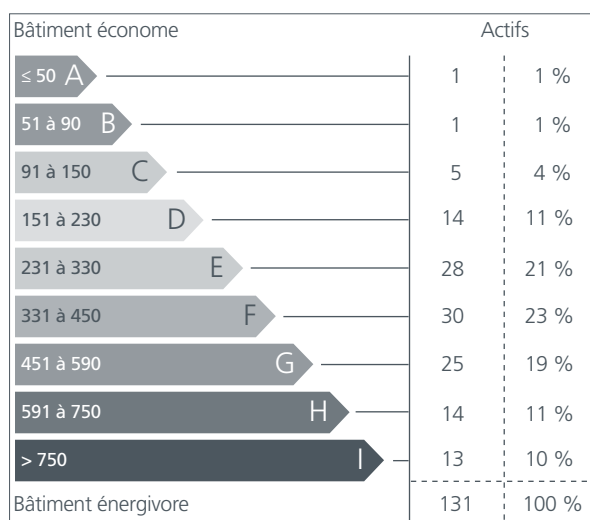
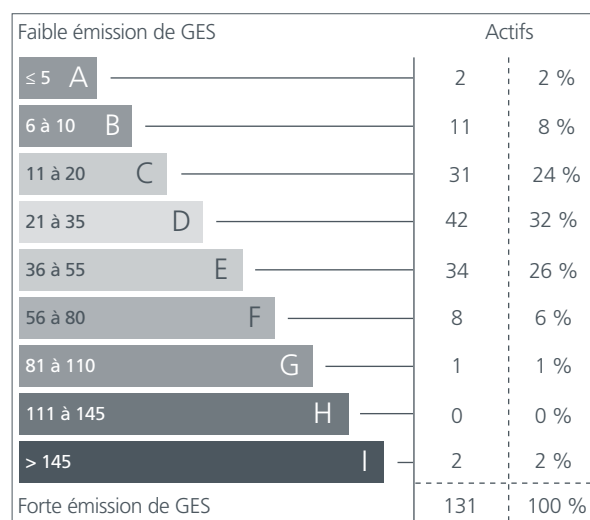
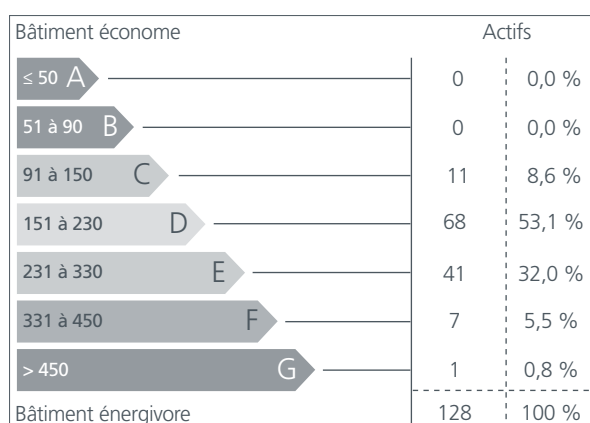
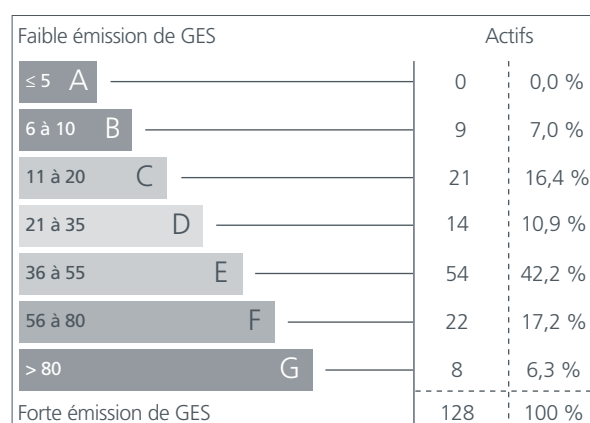
L'analyse à partir de ces DPE permet une réelle homogénéité des données sur l'ensemble des actifs concernés.

Aucune extrapolation des données n'a été mise en œuvre pour établir le bilan sauf, pour les cas particuliers de cinq immeubles réceptionnés en 2008 où un calcul dit par "assimilation" a été mis en œuvre.

Le niveau des factures réelles collectées permet d'obtenir un niveau de représentativité de 88 % de la surface locative totale hors divers.

**Étiquettes énergie et climat (DPE)**

Les indicateurs qualitatifs utilisés pour le Conseil en Orientation Énergétique sont assimilés au classement des immeubles par étiquettes DPE.

Immobilier en entreprise**131 ACTIFS BUREAUX****Consommations énergétiques pour les consommations totales d'énergie :****Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour les consommations d'énergie totale :****Immobilier résidentiel****TOTAL DES 128 ACTIFS****Consommations énergétiques pour les consommations totales d'énergie :****Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour les consommations d'énergie totale :**

Nota : les données ci-dessus correspondent aux consommations (hors usages) en énergie primaire uniquement de la partie à usage de bureaux (RIE compris) des actifs en comportant rapportées aux surfaces locatives de bureaux et RIE.

Pour l'hôtellerie (sept établissements), les consommations énergétiques permettent le classement de un immeuble en E, trois en G, deux en H et un en I. Les émissions de gaz à effet de serre permettent de classer trois immeubles en C, trois en E et un immeuble en F.

Pour l'immobilier Logistique et Santé, compte tenu de la difficulté à recenser les données nécessaires au Conseil en Orientation Énergétique, Gecina a engagé début 2009 une action spécifique afin d'avoir une connaissance exhaustive du parc.



La phase 2 de la mission permettra en 2009 de dresser pour les bâtiments diagnostiqués la liste complète des actions d'améliorations et d'en mesurer l'impact en termes de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre.

Certaines de ces actions déjà mises en place par Gecina sont présentées au paragraphe ci-après "Immeubles et constructions durables – Limiter les impacts environnementaux des immeubles".

Les résultats de ces diagnostics seront ensuite repris pour être étendus à chacun des actifs de la famille pour définir le plan d'actions accompagnant la politique Énergie/Carbone de Gecina.

Les économies d'énergie ont permis à Gecina d'obtenir 210 gigawatts/h cumac répertoriés pour la première période.

10.4.4. Énergies renouvelables

Compte tenu des objectifs fixés pour les nouvelles constructions et pour le parc existant et de l'engagement de Gecina dans des opérations test du label "BBC® rénovation" pour les rénovations lourdes coordonnées (correspondant à une consommation énergétique moyenne de 80 kWh/m²/an et à un objectif à définir en termes d'émissions de gaz à effet de serre) et un label "BBC® compatible" pour les opérations de rénovation partielle de bâtiments :

- le recours à l'étude/intégration d'énergie renouvelable est systématique ;
- l'étude de l'intégration de photovoltaïque sur le parc logistique (avec ses potentialités en termes de toiture).

10.5. IMMEUBLES ET CONSTRUCTIONS DURABLES – LIMITER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DES IMMEUBLES

10.5.1. Immeubles et constructions durables

Des objectifs de certification "HQE" pour les bâtiments neufs

Si Gecina a d'ores et déjà engagé de nombreuses actions pour améliorer la performance énergétique de ses immeubles, d'autres aspects environnementaux sont également pris en compte, notamment dans le cadre des démarches et certifications (HQE...) de développement des immeubles neufs ou restructurés.

Pour les constructions de bureaux neufs, tous les projets lancés visent la certification HQE. Les bureaux représentent une grande partie des développements de Gecina. Le niveau de performance des 14 cibles est défini au cas par cas avec les experts.

Pour comprendre le niveau d'implication de Gecina, il faut noter que la certification HQE est obtenue lorsque trois cibles atteignent le niveau "très performant", quatre cibles le niveau "performant" et les sept dernières cibles le niveau "base".

RAPPEL DES 14 CIBLES DE LA DÉMARCHE HQE®

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur et créer un environnement intérieur satisfaisant

Écoconstruction		Confort	
1.	Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat	8.	Confort hygrothermique
2.	Choix intégré des procédés et produits de construction	9.	Confort acoustique
3.	Chantier à faibles nuisances	10.	Confort visuel
		11.	Confort olfactif
Écogestion		Santé	
4.	Gestion de l'énergie	12.	Qualité sanitaire des espaces
5.	Gestion de l'eau	13.	Qualité sanitaire de l'air
6.	Gestion des déchets d'activité	14.	Qualité sanitaire de l'eau
7.	Gestion de l'entretien et de la maintenance		

Des exemples de projets dont les objectifs minimum ont d'ores et déjà été définis sont ainsi présentés ci-dessous.

Pour les opérations menées par Gecina, 12 cibles en moyenne atteignent les niveaux "performant" ou "très performant".

Les niveaux objectifs et atteints pour les projets ci-dessous dépassent largement les normes habituelles.



OBJECTIFS DE PERFORMANCE HQE

OBJECTIFS DE DÉPASSEMENT DES OBJECTIFS DE BASE DE LA NORME HQE POUR LA PLUPART DES CIBLES

- Base (correspondant au niveau réglementaire ou à la pratique courante, si supérieure à la réglementation)
- Performant (correspondant à des performances allant au-delà du niveau réglementaire ou de la pratique courante)
- Très performant (correspondant à des performances maximales constatées récemment dans des opérations à Haute Qualité Environnementale, tout en veillant à ce qu'il reste atteignable)

Cibles HQE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Cristallin à Boulogne (certification obtenu en 2005)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Friedland * (livraison 2010)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Îlot A1 L'Angle (livré en 2008)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Îlot D2 Khapa (livré en 2008)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Îlot C1 Horizons * (livraison 2010)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Rénovation la Tour de bureaux Mercure (Paris) * (livraison 2010)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Neuilly 96CDG * (livraison 2011)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Immeuble logistique - Lauwin Planque ** (livraison 2009)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

* Profil environnemental prévu pour atteindre l'objectif de certification "NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE®".

** Opération pilote pour référentiel "NF Bâtiments logistiques – démarche HQE®".

Des constructions et réhabilitations intégrant des critères de qualité environnementale

Au-delà des objectifs de conformité à la réglementation en vigueur, Gecina veut atteindre les meilleures performances des standards reconnus de construction durable pour tous les projets de construction ou de rénovation, en faisant le choix d'une architecture innovante, performante et durable ; en visant les meilleures performances dans les domaines suivants : écoconstruction, écogestion, et santé.

Pour le parc résidentiel, Gecina veut ainsi atteindre les cibles suivantes :

- les "DPE – diagnostics de performance énergétiques" devront atteindre une consommation d'énergie inférieure à 90 kWh ep/m²/an pour afficher une consommation en "classe verte", soit une étiquette A ou B maximum par logement. Le constructeur devra justifier de ses choix d'isolation, d'équipement et d'énergie pour atteindre l'objectif du DPE ci-dessus, par une notice thermique détaillée, avant signature du contrat avec Gecina. Il fournira à la livraison des logements,

au plus tard, chaque fiche DPE logement de manière à ce que Gecina puisse l'annexer au bail de chaque locataire ;

- tous les immeubles devront atteindre *a minima* le label de qualité environnementale "Habitat et environnement" (HPE, THPE ou BBC®) ;
- tous les points d'éclairages disposeront d'équipements compatibles avec des ampoules basses consommations.

En 2008, l'immeuble rue Tiphaine du 15^e arrondissement de Paris a été restructuré, avec l'objectif équivalent de très haute performance énergétique (THPE), soit une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle de référence de la réglementation.

Pour la logistique, Gecina a lancé en 2008 la construction d'une nouvelle plateforme à Lauwin Planque, qui fait partie des sites pilotes du nouveau label HQE Logistique.

D'une manière générale, tous les travaux engagés par Gecina à la fois dans ses activités de développement lorsqu'il en a la maîtrise mais également dans ses réflexions de réhabilitation ou de rénovation de son patrimoine intègrent des réflexions sur l'amélioration de sa performance énergétique.



Les objectifs de performance énergétique et de limitation des émissions de gaz à effet de serre se traduisent dans la construction et la rénovation des actifs par différents types d'actions :

Patrimoine en développement

Patrimoine existant (*en gestion*)

1 – Le confort d'hiver et d'été : un enjeu déterminant pour Gecina

Le chauffage et la climatisation font partie des principales sources de consommations d'énergie dans les immeubles et ont un impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre (GES).

La climatisation est par exemple, à l'origine des émissions de HFC, deuxième gaz à effet de serre le plus émis par le secteur des bâtiments après le CO₂, et dont le pouvoir de réchauffement global est très important.

Limitier ces consommations et les émissions de GES associées est un des défis à relever par Gecina.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Des systèmes de gestion technique centralisée sont installés dans les immeubles de bureaux et permettent l'optimisation des consommations énergétiques. - Le projet de la rue Simon-Fryd à Lyon intègre ainsi des objectifs de conception bioclimatique en optimisant l'orientation du site et en incluant des protections solaires. - Deux des bâtiments de bureaux du projet "Made for People" ont prévu l'installation de stores extérieurs et l'implantation de végétation afin de limiter les besoins en refroidissement. | <ul style="list-style-type: none"> - La rénovation des chaudières s'est poursuivie en 2008. - Les chaudières au fuel sont ainsi systématiquement remplacées dans les immeubles de logement. - La chaufferie fuel d'un immeuble de bureau a également été remplacée cette année par un système de chauffage urbain (CPCU). - Gecina a également opté pour le changement de la chaufferie d'un projet de rénovation prévue en 2008 dans le 15^e arrondissement. - Pour limiter les consommations énergétiques, notamment en énergie électrique, le groupe Gecina a fait procéder à un appel d'offres pour changer l'ensemble des convecteurs du patrimoine résidentiel. |
|--|--|

Patrimoine en développement

Patrimoine existant (*en gestion*)

2 – L'isolation des bâtiments

Une isolation performante permet de limiter les consommations énergétiques en réduisant le recours à la climatisation ou au chauffage.

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - En 2007, le choix d'une isolation par l'extérieur a été fait sur plusieurs projets de développement, (résidence universitaire et de 80 logements, rue Simon-Fryd à Lyon). - Le double vitrage est utilisé systématiquement pour tout nouveau projet. <p>S'agissant de la logistique, Gecina poursuit des objectifs d'isolation thermique adaptée pour les entrepôts dont le chauffage, même à basse température (12 °C), est nécessaire à l'activité exercée.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Des travaux d'isolation par l'extérieur ont été réalisés dans le cadre des travaux de rénovation de façade des immeubles de logement. - Lors des travaux de rénovation des immeubles, les huisseries "classiques" sont systématiquement remplacées par des fenêtres double vitrage. - En 2008, ces travaux se sont poursuivis : L'isolation renforcée des terrasses, l'isolation par l'extérieur, le remplacement des menuiseries et l'installation de double vitrage ITR à lame d'argon pour l'immeuble rue Tiphaine dans le 15^e arrondissement de Paris. |
|--|---|

Patrimoine en développement

Patrimoine existant (*en gestion*)

3 – Les éclairages et équipements basse consommation sont privilégiés

Gecina privilégie l'utilisation d'équipements économes en énergie : éclairages basse consommation, détecteurs de présence...

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Ce type d'équipement est implanté dans les parties communes et privatives pour toutes les constructions d'immeubles de logement ou de bureaux. - Concernant le patrimoine logistique, Gecina privilégie l'éclairage des zones de travail par un éclairage naturel. | <ul style="list-style-type: none"> - En 2008, pour le patrimoine résidentiel et de bureau, les éclairages classiques des parties communes ont systématiquement été remplacés lors des travaux de rénovation ou de maintenance par des systèmes d'éclairage basse consommation. |
|---|---|

Patrimoine en développement

Patrimoine existant (*en gestion*)

4 – Utilisation d'énergie alternative : des actions en projet

Gecina est attentif aux évolutions technologiques, comme le recours à la géothermie et à l'usage de panneaux photovoltaïques.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Le projet rue Simon-Fryd à Lyon intègre la mise en place de panneaux solaires en toiture pour l'eau chaude sanitaire. - L'énergie solaire sera également utilisée pour le préchauffage de l'eau de la cuisine de l'immeuble de bureaux "L'Angle" sur Boulogne – Île Seguin. | <p>Des études sont en cours pour intégrer des panneaux photovoltaïques sur des actifs existants ciblés (les toitures des plateformes logistiques dont les surfaces offrent des opportunités d'implantation de tels panneaux... ou une restructuration de bureaux à Neuilly).</p> |
|--|--|



10.5.2. Limiter les impacts environnementaux des immeubles

En tant qu'exploitant direct de son patrimoine, Gecina bénéficie et peut agir directement sur ses investissements pour faire construire ou rénover des immeubles qui favorisent une maintenance et un entretien optimal et limiter les impacts environnementaux.

Dans le cadre des actions sur la construction et la rénovation des immeubles eux-mêmes, Gecina a intégré dans ses relations avec ses fournisseurs des objectifs de protection de l'environnement. Ainsi, le Groupe impose dans son cahier des charges la diminution des rejets polluants, la protection des ressources naturelles et la promotion des énergies renouvelables.

Par ailleurs, chaque action pilote a vocation pour Gecina à permettre la diffusion des meilleures pratiques au niveau de l'ensemble du patrimoine existant ou en développement.

La gestion de l'eau : des installations sûres et efficaces pour l'homme et son environnement

La gestion de l'eau et les problématiques sanitaires font l'objet d'une attention particulière de Gecina. Elles ont d'ailleurs été intégrées dans le référentiel de la cartographie des risques (voir paragraphe sur le management de la prévention).

La qualité de l'eau : trois approches face aux risques sanitaires

La qualité de l'eau est réglementée. Gecina, au-delà de ses objectifs de conformité anticipe les évolutions de la réglementation.

La totalité des immeubles est alimentée en eau potable par le réseau public communal, et chaque site est raccordé au réseau public de traitement des eaux usées.

Les ressources en eau

Gecina ne peut contrôler les consommations de ses clients, mais essaie de leur fournir les équipements nécessaires pour mieux les maîtriser. Pour limiter l'atteinte à l'équilibre biologique et réduire la consommation en eau, le Groupe :

- met en place au cas par cas des contrats d'entretien de robinetterie pour son patrimoine résidentiel. Il s'agit de contrats collectifs par immeuble, prévoyant une visite annuelle des appartements ainsi que la possibilité de visites à la demande. Ces visites sont surtout l'occasion de procéder à des travaux de maintenance (changements de joints, économiseur d'eau sanitaire) ;
- encourage aussi la mise en place du comptage individuel des consommations d'eau dans le patrimoine existant et l'intègre systématiquement dans les nouvelles constructions. Étant donné les résultats notables d'économie d'eau enregistrés, le Groupe étudie l'opportunité d'étendre ce type d'opération à l'ensemble de son patrimoine d'habitation ;
- assure une surveillance de la consommation en eau par immeuble ;
- installe, lors de travaux de rénovation importants, des packs de dispositifs hydro-économiques (chasse d'eau WC + pommeaux de douche + mousseurs de robinets) pour

limiter le risque de fuite et réaliser des économies d'eau. Ce type d'installation est également privilégié pour l'équipement des constructions neuves ;

- procède à la plantation d'espèces peu consommatrices d'eau pour l'ornement des jardins et à l'installation de systèmes de récupération d'eau de pluie. Un des projets de construction de l'île Seguin prévoit un tel système pour l'arrosage du ruban végétal.

Assurer le confort des occupants pour une qualité de service optimale

Gecina accorde une attention toute particulière au confort des occupants et utilisateurs de son patrimoine. En cela, le Groupe cherche à limiter les nuisances pouvant entraîner une gêne pour les occupants, mais également pour les riverains. Les nuisances émises par le Groupe sont cependant relativement faibles.

Nuisances sonores

L'isolation phonique est une préoccupation constante, en particulier dans le résidentiel où l'installation de double vitrage est systématique lors de la rénovation des immeubles pour permettre une meilleure isolation phonique vis-à-vis de l'extérieur.

Les bruits directement générés par Gecina peuvent être dus au fonctionnement des installations de combustion ou de climatisation, à la circulation automobile associée aux parkings ou aux matériels et engins utilisés pour l'entretien des parcs, jardins et bâtiments.

Les impacts du patrimoine logistique sont plus liés à la circulation des véhicules de transport (bruit et lumière). Sur le projet de développement de l'espace logistique de Moussy-le-Neuf par exemple, Gecina, les promoteurs et les concepteurs ont fait le choix de déplacer l'accès à l'espace logistique, malgré les structures supplémentaires que cela nécessite, et de contenir le flux de camions entre les bâtiments afin de limiter les gênes occasionnées pour le voisinage. Une telle réflexion est engagée pour tout nouveau projet.

Nuisances olfactives et qualité de l'air

La qualité de l'air à l'intérieur des locaux se détériore rapidement sous l'influence de plusieurs facteurs :

- Les habitants et animaux de compagnie modifient cet air. Ils consomment de l'oxygène (O_2) et émettent du gaz carbonique (CO_2) ainsi que de la vapeur d'eau. Ils sont aussi susceptibles d'émettre des odeurs qui imprègnent les lieux.
- Leurs activités et le chauffage sont aussi source de modification sur l'hygrométrie, les odeurs, et conduisent à l'apparition de gaz et de particules toxiques.
- Enfin, la structure du bâtiment conduit à une modification de l'air ambiant par l'émission de composés organiques volatils (cétones, aldéhydes...), voire de radon (pour les murs et les sols en granit). Ces modifications créent un inconfort et peuvent conduire à des troubles pathologiques.

Pour rétablir la qualité de l'air, il y a lieu de ventiler, c'est-à-dire échanger cet air ambiant vicié contre de l'air neuf, même si celui-ci, provenant de l'extérieur, n'est pas toujours de qualité optimale. Gecina apporte la plus grande attention à la mise en place des systèmes de ventilation qui sont de plus en plus



sophistiqués. Les dysfonctionnements de ces systèmes de ventilation peuvent conduire à des conséquences d'ordre sanitaire, voire une atteinte à la conservation du bâti et à la sécurité des occupants. Gecina veille à préserver la qualité de l'air par un maintien en bon état de fonctionnement des systèmes de ventilation et à leur désinfection.

Les seules nuisances olfactives susceptibles de provenir des immeubles du groupe Gecina peuvent être liées au stockage d'ordures ménagères, au gaz d'échappement des automobiles et aux activités d'entretien des immeubles.

Enfin, les nombreux espaces verts des différents sites ou de leurs environnements constituent un poumon naturel contre la pollution.

Une gestion des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Compte tenu des caractéristiques de ses actifs, Gecina dénombre en 2008 près de 200 ICPE parmi lesquelles, on trouve essentiellement des entrepôts couverts, des installations de combustion (chaufferie fuel/gaz, groupe électrogène, cogénération), des installations de stockage de carburant (cuve fuel), des installations de réfrigération (groupes froids, climatisations, installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air ou tours aéroréfrigérantes humides (TAR)...

Face aux enjeux environnementaux sanitaires, juridiques et de sécurité que représente ce type d'installations, pourtant nécessaires aux services procurés, Gecina respecte scrupuleusement la réglementation et veille à la qualité des rejets des ICPE (rejets dans l'air, dans les égouts...).

Les déclarations administratives auprès des DRIRE et les installations techniques des dossiers ICPE sont conformes.

Les dossiers ICPE liés aux acquisitions ou à l'installation de nouveaux équipements sont systématiquement instruits et actualisés.

La maintenance régulière de ces installations est confiée à des prestataires sélectionnés et des audits, pour s'assurer de la conformité administrative et surtout technique des ICPE sont prévus dans le référentiel de gestion des risques de Gecina.

Concernant les immeubles tertiaires pour lesquels il y a un locataire unique, la déclaration et/ou l'autorisation préfectorale ICPE relève le plus souvent de la responsabilité du locataire devant l'administration et les tiers, durant la durée de son bail. Il est demandé au locataire unique de transmettre, chaque année à Gecina, un bilan sur la conformité des ICPE concernées.

Enfin, le contrôle de la conformité administrative et technique, pour les installations relevant de la responsabilité du propriétaire dans les établissements logistiques, a été confié aux gestionnaires extérieurs sur lesquels Gecina exerce son contrôle normal.

Une intégration paysagère et urbaine des bâtiments et un respect des écosystèmes environnants

Dans le cadre des travaux de rénovation, Gecina cherche à mieux intégrer ses chantiers dans la ville. L'enjeu est d'autant plus important que Gecina possède plus de 50 % de son

patrimoine à Paris : ces bâtiments font l'objet d'un ravalement régulier des façades, et certains sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Dans le cadre des projets de développement, Gecina cherche à favoriser une plus grande intégration dans le paysage des espaces logistiques, à la fois à travers l'esthétique des bâtiments, mais surtout dans l'aménagement des espaces verts autour de ces bâtiments. Tout en choisissant des aménagements faciles à entretenir pour les gestionnaires de l'espace, des parcs paysagers sont prévus pour l'ensemble des projets en cours pour préserver un cadre agréable de vie pour les riverains.

- Sur le projet de Lauwin-Planque, 20 % du site sera dédié aux jardins, espaces verts et bassins. Afin de préserver et également de favoriser l'équilibre biologique de l'écosystème environnant, les parcs de logistique en développement font tous l'objet d'un traitement particulier des eaux pluviales afin de garantir l'absence de rejets pollués.
- Un système innovant de traitement des eaux sera ainsi implanté au cœur de l'espace de Moussy-le-Neuf. Ce système permettra le traitement efficace et naturel des rejets d'hydrocarbures par des bassins plantés établis en pente douce afin de filtrer l'eau.

Le traitement des déchets : développer le tri dans les immeubles

Les déchets ménagers et de bureaux sont collectés par les communes dans le cadre de ramassages classiques. Les immeubles du Groupe sont adaptés au cas par cas au tri sélectif mis en place par les communes.

- Concernant le patrimoine résidentiel, un programme pluriannuel permet de fermer les vide-ordures des immeubles, notamment pour des questions de sécurité (risques d'incendies et d'accidents du personnel). Cela vise également à renforcer les pratiques et dispositifs de tri, souvent encore insuffisants dans les immeubles avec vide-ordures. Ce programme se met en place bien entendu en concertation et avec la collaboration des locataires. Par ailleurs, Gecina met à la disposition des occupants, lorsque les infrastructures le permettent, les équipements nécessaires au tri, avec pour objectif de mettre en place le tri sélectif pour tous les immeubles. Le livret de locataire qui est remis aux nouveaux arrivants intègre une sensibilisation des locataires et des explications à ce sujet.
- Pour ses immeubles d'entreprise, Gecina met autant que possible à la disposition de ses clients les installations nécessaires au tri et a mis en place en 2008 des moyens de valorisation des déchets. Par exemple, sur l'ensemble Défense Ouest de 58 000 m² de bureaux accueillant jusqu'à 4 350 personnes, des aires de livraison dotées d'espaces spécifiques permettent le tri des déchets et la récupération des matériaux recyclables. Le potentiel de valorisation de papier blanc pour une occupation complète est de 130 tonnes par an.



10.6. ÊTRE À L'ÉCOUTE DES ATTENTES DE NOS CLIENTS

L'objectif de Gecina est d'assurer des prestations de qualité et le confort à ses clients sur l'ensemble de son patrimoine (résidentiel, bureau, logistique, santé et hôtellerie). En cela, Gecina cherche en permanence à répondre aux attentes de ses clients, particuliers et entreprises, et à assurer ainsi leur satisfaction.

10.6.1. Mesurer la satisfaction du client, baromètre d'une gestion de proximité

Gecina mène régulièrement des enquêtes de satisfaction auprès de ses clients résidentiels. Ces enquêtes mesurent, tout au long de la relation client, la performance de Gecina sur l'ensemble des prestations : la résidence et son environnement, les parties communes, l'appartement, les travaux engagés, la qualité des contacts avec les collaborateurs Gecina.

Le dispositif d'enquête est également déployé sur les résidences étudiants de la filiale Campuséa afin de cerner au mieux les attentes des locataires étudiants.

Cherchant à conforter la relation clients dans une logique de transparence et de réciprocité et à renforcer l'intérêt évident des locataires pour ce genre d'approche (taux de retour d'environ 50 %), Gecina adresse à chacune des personnes interrogées une synthèse faisant le point sur les résultats obtenus et les réponses apportées.

Les différents plans d'actions mis en place suite aux enquêtes depuis cinq ans montrent leur efficacité puisque :

- 87 % des clients interrogés se déclarent fidèles à la marque ; et
- 97 % se disent prêts à recommander la location d'un appartement Gecina à leur entourage.

Le fort investissement apporté par Gecina sur le métier de gardien (informatisation des loges depuis 2006) semble également porter ses fruits puisque plus de 93 % des locataires plébiscitent le rôle "d'interlocuteur privilégié" du gardien, son accueil et son écoute indispensables à la qualité des relations.

10.6.2. Anticiper les attentes, en proposant une offre commerciale ciblée

Afin de mieux comprendre et de s'adapter aux attentes de ses clients et d'orienter son marketing produit et service, Gecina conduit une concertation par groupe de locataires, notamment avec ses clients particuliers.

Gecina conçoit et rénove son patrimoine afin de s'adapter au mieux aux besoins des collaborateurs de ses clients.

10.6.3. Accompagner le client dans son installation et tout au long de sa location

Gecina s'attache à accueillir ses clients dans les meilleures conditions :

- avant son entrée dans les lieux, l'appartement reloué est réceptionné par un contrôleur qualité qui s'assure notamment du bon fonctionnement de tous les équipements ;
- au moment de la signature du bail, chaque client résidentiel reçoit un livret d'accueil, véritable recueil d'informations clefs et d'aide à l'emménagement.

Gecina informe régulièrement ses clients sur sa stratégie et ses actions :

- mise en place de lettres d'information et de *newsletters* à l'attention des locataires ;
- présentation systématique des projets de travaux sur l'immeuble aux locataires (plaquette d'information, visite de la zone témoin...).

Gecina assure une continuité dans les services aux clients :

- grâce aux gardiens et à un suivi des équipes de gestion du patrimoine ;
- grâce à la mise en place d'une politique "Fournisseurs" comprenant notamment un engagement sur un taux de disponibilité objectif des ascenseurs supérieur à 99 % (l'indisponibilité intègre les temps d'arrêt des ascenseurs pour toutes les opérations de maintenance et les pannes à l'exception des rénovations complètes des appareils). Par ailleurs, lors d'arrêt prolongé des ascenseurs dans les immeubles résidentiels, un service d'assistance aux locataires est mis en œuvre : portage des courses, courrier, aide aux personnes âgées...

Gecina accompagne ses clients dans leur parcours résidentiel :

- mise en place d'une procédure d'échange d'appartement au sein d'un même immeuble à des conditions financières privilégiées afin d'adapter l'offre d'appartements aux évolutions de leurs besoins.

Concernant l'immobilier d'entreprise, ce souci du suivi des attentes du client se fait au cas par cas avec les entreprises locataires des immeubles.

Dans une logique de transparence, dans le cadre de son système de management des risques, Gecina met à disposition des locataires sur Internet les diagnostics amiante, les états des risques naturels et technologiques des immeubles et met progressivement à leur disposition toute autre information relative à leur immeuble au-delà des obligations réglementaires en vigueur (voir le chapitre sur le management de la prévention).



10.7. DÉVELOPPER UNE DÉMARCHE CITOYENNE

10.7.1. Une démarche d'achats responsables

Gecina fait appel à différents types de sous-traitants, notamment pour le gardiennage/sécurité, nettoyage et, dans le secteur du bâtiment pour les rénovations d'immeubles.

Conscient du fait que ces secteurs peuvent représenter des risques, le groupe Gecina intègre des critères développement durable et en particulier sociaux dans le référencement des fournisseurs avec le contrôle systématique de l'attestation du fournisseur certifiant que le travail sera réalisé avec des salariés régulièrement employés.

Cette procédure a été mise en place afin de :

- supprimer ou réduire le risque d'emploi (par ceux-ci) de personnels non déclarés ;
- vérifier les qualifications des entreprises pour les missions pour lesquelles elles interviennent ;
- garantir leurs couvertures d'assurances ;
- vérifier la conformité administrative pour les entreprises de gardiennage et de sécurité ;
- vérifier la reconnaissance par les assureurs de la qualité de leur prestation.

S'agissant plus spécifiquement du recours aux sous-traitants pour les travaux effectués sur le patrimoine, le cahier des clauses administratives annexé à tous les contrats rappelle explicitement que le groupe Gecina poursuit quatre objectifs principaux qui s'appliquent à ses sous-traitants :

- offrir aux utilisateurs des immeubles, des locaux modernes, rationnels dans leur utilisation et économiques dans leur exploitation ;
- respecter les délais de réalisation des travaux afin de ne pas retarder la prise de possession des locaux par les utilisateurs ;
- achever les travaux dans un état de finition suffisant pour limiter autant que possible des interventions postérieures à la réception ;
- assurer la promotion du développement durable, conformément à sa politique et aux valeurs de Gecina (protection de l'environnement, limiter les nuisances occasionnées par les travaux, permettre le maintien des conditions d'exploitation pour les locataires en place dans les meilleures conditions possibles...).

10.7.2. Société et solidarité

Les rapports privilégiés que Gecina développe avec ses clients fournissent un terrain favorable au développement de pratiques sociétales. Gecina met par exemple à disposition d'associations lyonnaises reconnues des salles pour l'organisation de leurs manifestations qui rencontrent un vif succès auprès des locataires. Le service d'assistance aux locataires vu précédemment en cas d'arrêt des ascenseurs en est une autre illustration.

À Lyon, en contrepartie de l'attribution par Gecina d'appartements réunissant les conditions requises pour l'installation de mini-crèches et de la possibilité d'adapter les locaux à cet usage spécifique, Gecina associe services aux familles et approche sociétale, en partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales de Lyon et le Conseil général du Rhône.

Intervenir comme une force de proposition

L'engagement sociétal de Gecina peut aussi revêtir une approche métier.

Gecina est membre actif de l'association AFILOG.

Cette association a pour objet notamment au travers de ses commissions "Développement durable" et "Prévention des risques", de favoriser les comportements responsables dans des domaines de la protection des personnes et des biens, l'environnement et la sécurité.

Gecina participe aux travaux de la commission "Développement durable" sur les modes de transport en France et en Europe et les progrès réalisables dans le cadre de l'exploitation des plateformes logistiques.

Gecina est représenté au sein de différentes instances professionnelles et extraprofessionnelles (FSIF, APOGEE, AGREPI...).

Gecina et le Grenelle de l'Environnement

Que ce soit par le biais des groupes de travail mis en place par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières représentant le secteur dans le groupe "Immeubles tertiaires et commerce" du Grenelle ou par la participation aux travaux du Comité Opérationnel pour la rénovation des bâtiments existants, Gecina participe aux travaux du Grenelle de l'Environnement.



10.7.3. S'ouvrir...

En 2008, le Groupe a décidé d'investir une partie de la taxe d'apprentissage dans le financement de projets portés par des écoles en rapport avec le handicap. Cette initiative renforce les pratiques déjà mises en œuvre : rappeler à nos prestataires de recrutement notre sensibilité à l'intégration de ce public dans leurs recherches, ou encore soutenir l'activité de centres d'aide par le travail par une délégation de certaines tâches administratives.

... avec la Fondation d'entreprise Gecina

La démarche de développement durable de Gecina se déploie depuis plus d'un an au travers d'une double approche complémentaire :

- la volonté d'agir de façon opérationnelle dans le cadre des activités de Gecina ;
- l'intérêt général et commun avec la volonté de Gecina d'ouverture vers l'extérieur.

La Fondation d'entreprise, dont la création a été rendue officielle le 16 août 2008 par la publication au *Journal officiel*, constitue un axe majeur de la démarche sociétale de Gecina permettant de renforcer ou d'amplifier l'implication du Groupe.

Le mécénat, complémentaire de la responsabilité sociale des entreprises est aussi un élément moteur pour la mobilisation des salariés.

Les collaborateurs, par le parrainage, proposent et suivent des projets qu'ils souhaitent soutenir.

Dans le cadre des actions dites "remarquables" de solidarité et de développement durable en faveur de la protection de l'environnement et de l'accessibilité des handicapés, une partie de ces ressources est distribuée à la Fondation d'entreprise Gecina.



Objet – Mission

La Fondation d'entreprise Gecina a pour objet le soutien d'actions en faveur de la protection de l'environnement et l'assistance aux personnes handicapées, notamment sur les questions d'accessibilité.

La Fondation d'entreprise Gecina agit par exemple pour :

- l'amélioration des conditions de vie des personnes souffrant de toutes formes de handicap ;
- la protection du patrimoine naturel ;
- la réhabilitation et la préservation de sites naturels ;
- l'innovation et l'amélioration des connaissances scientifiques.

Gouvernance

Monsieur Joaquin Rivero Valcarce est le Président d'honneur.

Le Conseil d'Administration est présidé par Monsieur Antonio Truan et comprend huit membres dont trois personnalités qualifiées extérieures choisies pour leur expertise et leur implication dans l'environnement ou la cause du handicap.

Lors de sa première réunion fin 2008, le Conseil d'Administration a pris la décision de deux partenariats avec le Conservatoire du littoral et l'Office national des forêts, ainsi que la participation à des projets parrainés par le personnel du Groupe.

www.gecina.fr



ARTICLES DU DÉCRET D'APPLICATION DE L'ARTICLE 116 DE LA LOI SUR LES NOUVELLES RÉGULATIONS ÉCONOMIQUES (2001)

		Pages du rapport
Art. 1-1-a	Effectif total de l'entreprise dont CDD	122
	Embauches en distinguant CDD et CDI	122-123
	Difficultés éventuelles de recrutement	123
	Licenciements et leurs motifs	123
	Heures supplémentaires	124
	Main-d'œuvre extérieure à la société	124,132,150
Art. 1-1-b	Le cas échéant, informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement	123
Art. 1-2	Organisation du temps de travail. Durée de travail pour le salarié à temps plein. Durée du temps de travail pour le salarié à temps partiel. Absentéisme et ses motifs	124-125
Art. 1-3	Les rémunérations. Évolution des rémunérations. Charges sociales.	125
	Application des dispositions du titre IV du livre IV du Code du travail (intéressement et participation et plans d'épargne salariale). Égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.	122,126
Art. 1-4	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs	126
Art. 1-5	Les conditions d'hygiène et de sécurité	126
Art. 1-6	La formation	121,122
Art. 1-7	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés	124
Art. 1-8	Les œuvres sociales	127
Art. 1-9	L'importance de la sous-traitance. Méthodes selon lesquelles la société promeut auprès de ses sous-traitants la disposition des conventions fondamentales de l'OIT. Les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines. Méthodes selon lesquelles la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional. Méthodes selon lesquelles la société s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT Méthodes selon lesquelles les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales	147-150
Art. 2-1	Consommation de ressources en eau. Consommation de matières premières. Consommation d'énergie. Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique. Recours aux énergies renouvelables. Conditions d'utilisation des sols. Nuisances sonores ou olfactives. Traitement des déchets.	139-148
Art. 2-2	Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	133-148
Art. 2-3	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement	142-146
Art. 2-4	Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière	142-146
Art. 2-5	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement	133-148
Art. 2-6	L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement Formation et information des salariés. Moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement. Organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société	128-131,151
Art. 2-7	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	-
Art. 2-8	Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci	-
Art. 2-9	Éléments sur les objectifs que la société assigne à ses filiales à l'étranger	N/A

Facteurs de performance et de risques

11.1. Indicateurs de performance.....	153
11.2. La gouvernance du risque chez Gecina	154
11.3. Assurances	154
11.4. Autres risques afférents à la société.....	156

11.1. INDICATEURS DE PERFORMANCE

L'évolution des revenus locatifs des logements dépend, notamment, des conditions du marché locatif et de l'efficacité de la gestion du patrimoine par le Groupe.

Les revenus locatifs provenant des bureaux et des commerces dépendent du niveau des loyers moyens, du taux d'occupation et des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, mais aussi de critères spécifiques à ces activités et notamment :

- en ce qui concerne les bureaux, l'évolution des loyers est fonction des conditions du marché du bureau, des négociations de renouvellement des baux opérées par les équipes de gestion et des révisions automatiques annuelles sur la base de l'ICC pour les baux en cours. À l'échéance du bail, le loyer des bureaux n'étant pas soumis aux règles de plafonnement applicables aux baux de commerces, les équipes de gestion du Groupe négocient avec le locataire afin de fixer le loyer de renouvellement à la valeur locative.
- en ce qui concerne les commerces, les baux signés depuis plusieurs années contiennent des clauses de révision annuelle automatique des loyers en cours de bail sur la base de l'ICC. Pour les loyers de renouvellement, la réglementation est plus contraignante que celle applicable aux bureaux dans la mesure où ces loyers sont, en principe, soumis à la règle du plafonnement. Leur montant dépend donc de la capacité des équipes de gestion du Groupe à exploiter les exceptions légales à cette règle. De plus les baux peuvent dorénavant être soumis au nouvel indice ILC.

Les principaux facteurs affectant le montant des loyers perçus par le Groupe au titre de ses logements sont les suivants :

- Le niveau du loyer moyen par mètre carré facturé aux locataires. Son évolution est principalement fonction de l'évolution des indices de références pour les baux en cours (l'ICC et l'IRL) et des conditions du marché locatif pour les relocations. Les conditions du marché locatif sont décrites au chapitre "Activités et marchés".

- Le taux d'occupation financier des immeubles. Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers quittancés pendant une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur du loyer payé par le locataire sortant). Les périodes de vacance sont déterminées jour par jour pendant la période de calcul. Les immeubles pour lesquels le processus de cession est initié ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier car, à compter de cette étape, le Groupe cesse de proposer à la location les lots vacants de ces immeubles afin de pouvoir céder ces lots libres de toute location. Le plafond structurel du taux d'occupation financier est inférieur à 100% en raison de périodes d'inoccupation structurelles des logements lors de la rotation des locataires (dus notamment aux délais minimaux nécessaires pour réaliser les travaux de remise en état ou de rénovation). Son niveau dépend, notamment, de l'efficacité des équipes de gestion locative et de commercialisation, l'objectif du Groupe étant, dans le contexte actuel du marché, de maintenir un taux d'occupation financier proche du plafond structurel.
- Le taux d'occupation financier est influencé par le taux de rotation, défini pour une période donnée, comme le nombre de logements libérés dans la période considérée divisé par le nombre de logements du Groupe en début de période, à l'exclusion des immeubles pour lesquels le processus de cession est initié. Dans les conditions de marché actuelles, un taux de rotation élevé se traduirait par une augmentation du niveau global des loyers du Groupe par mètre carré dans la mesure où les loyers quittancés par le Groupe sont en moyenne inférieurs aux loyers de marché pour les nouveaux baux (ce qui est le cas depuis plusieurs années). En principe, à moins que les lots ne puissent être reloués dans un court délai, une augmentation du taux de rotation conduit à une diminution du taux d'occupation financier.
- Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.



11.2. LA GOUVERNANCE DU RISQUE CHEZ GECINA

La description de la gouvernance du risque par Gecina et la description des risques immobiliers sont présentées dans le chapitre "Développement Durable et Risques Immobiliers".

11.3. ASSURANCES

La politique menée par Gecina en matière d'assurance a pour objectif essentiel la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

Elle vise à garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, de réduire les coûts liés à la réalisation de ces risques, d'améliorer constamment les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et d'apporter un service de qualité aux locataires.

Les principaux risques pour lesquels Gecina a organisé une protection d'assurance sont les dommages au patrimoine et les pertes de loyers consécutives, les risques de la construction et les responsabilités civiles en tant que propriétaire d'immeubles ou en tant que professionnel de l'immobilier.

Le programme d'assurance comprend quatre parties distinctes :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la responsabilité civile propriétaire d'immeuble ("RCPI") ;
- l'assurance de la construction ;
- les responsabilités civiles (hors RCPI) ;
- divers contrats (automobiles, personnel en mission, etc.).

Soucieux de bien couvrir les grands risques et de mener une bonne gestion, le Groupe a privilégié des montants de garanties élevés avec des franchises permettant de limiter les coûts de l'assurance.

Les couvertures dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget des primes payées en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de capitaux assurés et de risques.

Ces risques sont assurés dans un programme qui couvre Gecina ainsi que toutes ses filiales ou associés, auprès d'assureurs de premier rang, principalement ACE Europe, AXA, AGF et Covea Risk, par l'intermédiaire du courtier d'assurance SIACI Saint-Honoré.

Ce programme est assorti d'une rétention permettant :

- de limiter les coûts de gestion des sinistres de fréquence ;
- de responsabiliser les directions opérationnelles tout en les incitant à mettre en œuvre des actions de prévention ;
- de transférer les risques de gravité à l'assurance.

Il est à noter également que, dans les baux commerciaux, Gecina favorise la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres et réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

Il n'existe pas de captive d'assurances au sein du Groupe.

11.3.1. La couverture des dommages et responsabilités liés aux immeubles

En raison de la forte dispersion géographique des actifs du Groupe et d'une couverture d'assurances adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement le sinistre total qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

Les niveaux de franchise du programme d'assurance permettent d'absorber sans effet les sinistres de fréquence, qui se trouvent ainsi mutualisés entre tous les immeubles du Groupe. Au-delà des niveaux de conservation, les risques sont transférés au marché de l'assurance traditionnel.

Gecina bénéficie d'un programme d'assurances Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et les attentats, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers (trois ans) et les pertes et indemnités consécutives, et garantissant la valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre.

Le patrimoine se trouve couvert à 80 % sans limite de garantie. Pour les autres actifs, Gecina a opté, après expertise préalable pour déterminer les SMP (sinistres maximums possibles) et SRE (sinistres raisonnablement escomptables), pour des limites contractuelles d'indemnité (LCI) spécifiques :

- 31 millions d'euros pour les actifs logistique assurés sur la police spécifique entrepôts ;
- 7,7 millions d'euros pour les petits entrepôts assurés sur la police dommages ;
- 88,6 millions d'euros pour certains immeubles de bureaux ou résidentiels ;
- 162,6 millions d'euros pour les immeubles de bureaux les plus grands.

Les assureurs multirisques, en raison des bons résultats enregistrés, ont déjà marqué leur intérêt pour assurer la continuité du programme dans de bonnes conditions.

Ce programme comporte une garantie automatique d'adjonction de risques pendant l'exercice en cours avec régularisation à terme.

Les contrats dommages incluent les responsabilités civiles propriétaire d'immeubles et des risques d'atteinte à l'environnement.

Les exclusions générales à l'ensemble du marché de l'assurance (faits de guerre, préjudices consécutifs à la présence éventuelle de l'amiante...) s'appliquent normalement à Gecina.



Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction, opération par opération.

Une assurance dommages ouvrage (DO), conforme à la loi Spinetta 78-12 du 4 janvier 1978, fait l'objet d'une souscription chaque fois que nécessaire, selon la politique définie par le Groupe, visant à maîtriser ses coûts et à protéger ses risques.

Ainsi, il est souscrit une assurance DO ou PUC (police unique de chantier) dans les cas suivants :

- travaux dépassant 300 milliers d'euros TTC et comprenant :
 - un risque d'impropriété à destination de l'ouvrage, ou
 - un risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, ou
 - un risque important sur les éléments d'équipement indissociable (objet du chantier) ;
- travaux pour des montants inférieurs à 300 milliers d'euros TTC, mais avec risque important, compte tenu des techniques employées, sur les existants (gros œuvre, charpente, étanchéité, etc.) ou de dommages immatériels consécutifs.

Les chantiers utilisant des techniques courantes d'un montant inférieur à 4 millions d'euros sont couverts dans le cadre du protocole SIACI/AXA. Pour les chantiers d'un montant supérieur à 4 millions d'euros, les contrats sont négociés et conclus au cas par cas.

11.3.2. La responsabilité civile générale et professionnelle

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe. Manifestant sa confiance dans les risques de Gecina, l'assureur a maintenu ses garanties au 1^{er} janvier 2009, sans augmentation tarifaire.

La garantie obligatoire de responsabilité civile professionnelle des filiales dont les activités entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet est intégrée dans le programme responsabilité civile du Groupe.

11.3.3. La responsabilité civile environnementale

Cette garantie innovante dans le secteur immobilier a été mise en place en 2007 (cf. *infra*) pour couvrir les conséquences de la responsabilité civile de Gecina à raison des préjudices subis par des tiers, ainsi que des dommages à la biodiversité, lorsque les dommages résultent d'atteintes à l'environnement imputables aux activités du Groupe, ainsi que les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site visant à neutraliser ou à éliminer un risque d'atteintes à l'environnement.

11.3.4. La gestion des baux et des contrats fournisseurs

Le dispositif de cartographie des risques immobilier décrit dans le chapitre sur le management de la prévention comprend un référentiel sur la gestion des clauses d'assurances et de responsabilité dans les baux qui est décrit ici.

Depuis 1998, le droit de la responsabilité s'est considérablement renforcé et complexifié, avec l'intégration des Directives Européennes rapprochant les dispositions des États membres. Dans le but d'assurer l'indemnisation de la victime, la source de la responsabilité civile n'est plus seulement dans la faute mais de plus en plus dans les devoirs et la compétence exigés des professionnels (principe de la "deep pocket").

Le danger que représente le risque de responsabilité tient à sa complexité et à son importance croissante avec l'évolution des lois et des réglementations. Ce risque est difficilement prévisible. Il se réalise lors d'une mise en cause par un ou plusieurs tiers devant les tribunaux, et ce, sans qu'on puisse préjuger de la validité de leurs raisons.

Outre les frais de justice, les dépenses et coûts internes de défense, ces recours peuvent aussi avoir, pour répondre aux injonctions des tribunaux, des effets indirects importants sur les réalisations et l'économie de l'entreprise. Enfin en tout état de cause, ils peuvent porter préjudice à l'image de Gecina.

Comme tout professionnel, le groupe Gecina est soumis à quatre formes d'obligations, qui doivent toutes être respectées :

- ses engagements techniques ;
- le contrôle qui en est fait ;
- son devoir de renseignement et de conseil ;
- ses obligations contractuelles.

À chacune d'entre elles, il faut ajouter la notion de sécurité, qui prend de plus en plus la forme d'une quasi-obligation de résultat.

Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux d'évaluation au 31/12/2008 : 30 %

Si Gecina accepte dans ses baux commerciaux une clause de renonciation réciproque à recours équitable avec ses locataires et les assureurs concernés. En revanche, la réglementation spécifique aux baux d'habitation oblige le locataire à s'assurer pour les préjudices subis par le bailleur et dont il peut être rendu responsable. Pour autant, et alors que la réglementation autorise le bailleur à demander une renonciation à recours des locataires pour les préjudices qu'ils pourraient subir du fait du propriétaire, et contrairement à la pratique de certains bailleurs, Gecina n'a pas souhaité, par soucis d'équité vis-à-vis de ses clients, inscrire une telle clause dans ces baux.

11.3.5. Les sinistres

Le nombre de sinistres déclarés aux assureurs par Gecina en 2008 est de 64. Le plus gros sinistre de 2008 est couvert par l'assurance, et son estimation est inférieure à 300 milliers d'euros. L'exercice ayant été particulièrement peu sinistré, le montant global des indemnités reçues ou provisionnées est de 434 milliers d'euros. Le coût global des sinistres sous franchise ou en rétention s'élève à 500 milliers d'euros.



11.4. AUTRES RISQUES AFFÉRENTS À LA SOCIÉTÉ

11.4.1. Risques juridiques et financiers liés à l'exploitation

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Pour réduire les risques de mise en conformité avec ces obligations et l'impact que pourraient avoir les modifications des réglementations applicables sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe, le Groupe fixe ses objectifs régulièrement au-delà des obligations réglementaires.

Réglementation particulière

Les activités de commercialisation (offre locative, ventes par lots et gestion pour compte de tiers) entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet. Les filiales concernées par ces activités (Locare et CFG principalement) doivent bénéficier d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture de police de Paris pour l'exercice de leurs activités.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la carte professionnelle est valable dix ans (et non plus un an comme auparavant).

Jusqu'à cette date et en raison du délai d'instruction des demandes de renouvellement par la préfecture, la nouvelle carte était souvent accordée après l'expiration de l'ancienne carte. La politique de LOCARE et CFG était, comme celle de nombreux autres acteurs soumis à cette réglementation, de poursuivre leurs activités pendant l'instruction de leur dossier de demande de renouvellement même après l'expiration de leur ancienne carte. Il pouvait donc exister un risque de réclamation concernant cette carte.

L'allongement sensible de sa durée de validité réduit fortement ce risque. Mais la société devra néanmoins veiller à procéder chaque année à produire à la Préfecture l'ensemble des documents actualisés et à déclarer dans les plus brefs délais toute modification intervenue au sein de ces sociétés.

Gestion des baux

Les baux des nouveaux locataires sont tous rédigés sur la base de standards étudiés par les services de gestion, en collaboration avec les juristes et le Risk Management du Groupe.

Dans le cas de rédactions exceptionnelles, et spécifiques à certaines opérations relatives aux baux commerciaux, les clauses des contrats et en particulier les clauses d'assurances, de responsabilité et de sécurité peuvent être modifiées après l'aval des juristes et du Risk Management du Groupe.

Concernant les baux d'habitation, la variation annuelle du loyer est réglementée et ne peut, pour un bail en cours, excéder la variation annuelle de l'Indice de référence des loyers ("IRL"). Dans la mesure où le taux de rotation annuel des actifs immobiliers résidentiels en exploitation du Groupe est faible, l'évolution de l'IRL est le principal facteur de l'évolution du loyer de la majorité des baux d'habitation conclus par le Groupe

et donc des loyers résidentiels du Groupe. En particulier, en période de forte demande de logements locatifs, le Groupe ne serait pas libre d'augmenter les loyers des baux en cours au-delà de l'évolution de l'indice IRL et ne pourrait donc pas leur appliquer le niveau des loyers constaté pour les baux nouvellement conclus.

En matière d'immobilier d'entreprise, en règle générale, une clause d'indexation annuelle est insérée dans le bail de manière à ce que le loyer soit indexé sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction. À défaut, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative des locaux, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins que ne soit établie une modification matérielle des éléments pris en compte pour la fixation du loyer.

Exposition de Gecina à des risques spécifiques liés à son activité dans l'immobilier de bureaux et de commerces

Dans le cadre de son activité dans l'immobilier de bureaux et de commerces, le Groupe est confronté à des risques spécifiques qui peuvent avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine du Groupe, sur ses résultats, son activité et sa situation financière. Ces risques sont notamment liés au fait que :

- l'activité d'immobilier de bureaux ou de commerces est plus sensible à l'environnement économique en France et en Île-de-France que celle de l'immobilier résidentiel ;
- la réglementation des baux commerciaux ou de bureaux, bien que moins lourde que celle applicable aux baux d'habitation, reste très contraignante pour le bailleur ;
- les travaux de remise en état des locaux vacants avant leur relocation sont souvent plus importants en matière d'immobilier commercial ou de bureaux qu'en matière d'immobilier résidentiel ; et
- les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats du Groupe sont plus importants en matière d'immobilier commercial ou de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire.

11.4.2. Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Gecina intervient dans divers secteurs de l'immobilier résidentiel, de l'immobilier de bureaux, de l'immobilier logistique, de l'immobilier de l'hôtellerie et de la santé.

Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et des risques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. Les loyers et les prix de biens immobiliers sont cycliques par nature ; la durée des cycles est variable mais en général ils sont toujours de long terme. Les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents en fonction de la localisation et de la catégorie des biens. Les fluctuations, sont notamment



fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général.

La politique d'investissement de Gecina permet de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- avec de forts taux d'occupation afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée ;
- diversifiés de façon à bénéficier des décalages de cycle des différents segments immobiliers.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché de l'immobilier ; c'est pourquoi Gecina pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions au moment où les conditions de marché sont les plus favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger Gecina à différer certains investissements ou certaines cessions. Il est également possible que des baux viennent à échéance pendant des périodes de baisse et qu'ils ne réalisent pas le potentiel de revalorisation locative évalué antérieurement. Globalement, une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du portefeuille de Gecina, ainsi que sur les résultats d'exploitation qu'il génère.

À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une baisse de 50 points de base (0,5 %) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre de 10 % de l'ensemble du patrimoine immobilier de Gecina (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 1,2 milliard d'euros sur la base de la valorisation des actifs au 31 décembre 2008 et aurait un impact défavorable sur le résultat de Gecina de l'ordre de 1,0 milliard d'euros (certains actifs, comme indiqué dans l'annexe aux comptes consolidés n'étant pas inscrits dans les comptes consolidés à leur juste valeur).

Les loyers et l'excédent brut d'exploitation du groupe ne devraient pas être impactés par une telle baisse des valorisations. En revanche, une crise économique durable touchant les secteurs de l'économie dans lesquels interviennent les locataires de Gecina pourrait avoir des conséquences défavorables, difficilement quantifiables, sur les loyers et les marges de Gecina.

11.4.3. Risques financiers lié au marché

Risques d'insolvabilité des locataires

De par la composition de son parc locatif qui s'adresse à plus de 22 000 locataires dans le secteur résidentiel et plus de 2 000 dans le secteur tertiaire, les risques liés à l'insolvabilité des locataires sont très dispersés.

Dans le cadre de son développement, le Groupe est vigilant pour acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers.

Au 31 décembre 2008, la dépendance du Groupe à l'égard de ses deux principaux clients est la suivante :

- Club Med ~ 3 %
- GMF Assurance ~ 2 %

Le montant net pris en charge dans l'exercice au titre des pertes sur créances est inférieur à 0,1 % des sommes quittancées.

Concurrence

Gecina est présente sur cinq segments du marché de l'immobilier, sur chacun desquels elle doit faire face à une forte concurrence. Gecina se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs que Gecina s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, pour lesquels Gecina estime que son positionnement d'acteur majeur constitue un avantage concurrentiel. Si Gecina n'est pas en mesure de conduire sa politique d'investissements et d'arbitrage et de maintenir ou renforcer ses niveaux de loyers et ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

Parmi les sociétés foncières européennes, Gecina représente une pondération de l'indice IEIF Immobilier Europe à fin décembre 2008 de 4,48 % derrière respectivement Unibail-Rodamco (12,61 %) et Land Securities (6,48 %).

Avec un patrimoine de 12,4 milliards d'euros au 31 décembre 2008, Gecina est la deuxième foncière en France après Unibail-Rodamco.

11.4.4. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Gecina est soumise au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après "SIIC") prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

Bien que les avantages du régime SIIC soient importants, le régime est complexe et comporte un certain nombre de risques pour Gecina et ses actionnaires, qui sont décrits dans la présente section.

Pour maintenir le bénéfice du régime SIIC, Gecina doit distribuer une part importante de ses bénéfices, ce qui pourrait affecter sa capacité financière et sa liquidité.

Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de Gecina et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter d'avantage ou à faire appel au marché pour financer son développement.



Les activités de Gecina seront limitées par les contraintes du régime SIIC

Dans le cadre du régime SIIC, Gecina n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut cependant se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de Gecina ; à défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Le prélèvement de 20 %, mis à la charge de la société par la loi de finances rectificative pour 2006, applicable aux distributions effectuées par les sociétés SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique pas, ou très faiblement, imposé et qui détient au moins 10 % du capital ("Actionnaire à Prélèvement") n'affecte pas Gecina dans la mesure où ce prélèvement doit être reversé à Gecina par l'"Actionnaire à Prélèvement", ce reversement étant en pratique réalisé par compensation avec le dividende payable à cet "Actionnaire à Prélèvement".

Un mécanisme similaire est prévu pour le cas où une filiale de Gecina ayant le statut SIIC serait soumise au prélèvement de 20 % du fait de la présence d'un "Actionnaire à Prélèvement" au capital de Gecina.

Gecina est soumise au risque de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. À titre d'exemple, la loi de finance rectificative pour l'année 2006, la loi de finances pour 2009 et la loi de finances rectificative pour 2009 ont apporté certaines modifications au régime, notamment les dispositifs cités ci-dessus relatifs à la détention par un actionnaire de 60 % du capital ou au prélèvement de 20 %, au taux de l'exit tax qui est passé de 16,5 % à 19 % à compter du 1^{er} janvier 2009, à l'extension du régime à certains droits immobiliers, au régime SIIC III qui a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2011, aux sanctions en cas de sortie définitive du régime SIIC et à l'extension du régime SIIC III aux opérations de sale & lease back. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

11.4.5. Risques liés à la sous-traitance

Le Groupe fait appel à des prestataires extérieurs et, par conséquent, est exposé au risque de mauvaise exécution par ces derniers de leurs obligations et au risque d'insolvabilité les concernant.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe fait appel à certains prestataires extérieurs et fournisseurs notamment pour l'entretien des ascenseurs, le nettoyage des parties communes ou la réalisation de travaux de remise en état, de rénovation ou de ravalement.

La cessation d'activité ou l'insolvabilité de certains prestataires extérieurs ou fournisseurs ou la mauvaise exécution de leurs obligations pourrait entraîner notamment une baisse de qualité des prestations fournies par le Groupe et un accroissement des coûts correspondants.

Par ailleurs, l'insolvabilité de prestataires extérieurs ou de fournisseurs pourrait également affecter la mise en œuvre des garanties dont le Groupe bénéficie. En particulier, dans le cadre de projets de rénovation, le Groupe pourrait se trouver dans l'impossibilité d'obtenir réparation d'un éventuel préjudice qu'il aurait subi de ce fait. Une mauvaise exécution par les prestataires extérieurs du Groupe ou leur insolvabilité serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe ainsi que sur sa réputation.

11.4.6. Litiges

Chacun des litiges connus, dans lesquels Gecina ou des sociétés du Groupe sont impliqués, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes et les provisions jugées nécessaires ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés (voir également la Note 8.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

11.4.7. Risques financiers

Comme l'indique le tableau inséré dans la note 5.13.3 de l'Annexe des comptes consolidés, la situation financière de Gecina au 31 décembre 2008 respecte les différentes limites contractuelles fixées concernant les ratios financiers tels que prévus dans les conventions de crédit. Un contrat d'émission obligataire et des contrats de financement bancaire de Gecina contiennent des clauses permettant aux créanciers d'en exiger le remboursement anticipé en cas notamment de non-respect de ces ratios financiers, de changement de contrôle, de défaut croisé ou de dégradation significative de la note de Gecina par les agences de notation. Les autres risques financiers sont décrits dans la Note 4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Informations juridiques

12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable.....	159
12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts.....	160
12.3. Recherche et brevets.....	164

12.1. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Dénomination	GECINA
Siège social	14-16, rue des Capucines à Paris (II ^e)
Forme juridique	Société Anonyme, régie par les articles L. 225-1 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la société	La société a été constituée le 23 février 1959 pour 99 ans. Sa date d'expiration est fixée au 22 février 2058
Registre du commerce et des sociétés	592 014 476 RCS PARIS
Numéro d'identification	SIRET 592 014 476 00150
Code APE	6820A
Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	Au siège social (téléphone : 01 40 40 50 50)
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre ; il a une durée de douze mois.

Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La société a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1^{er} janvier 2003, et prévoyant la création des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de

leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une "exit tax" calculée au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes existant au 1^{er} janvier de l'exercice de l'option, dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85 % de leurs revenus de location exonérés, de 50 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 10 % des bénéfices versés par les filiales.



12.2. ACTES CONSTITUTIFS ET EXTRAITS DES STATUTS

12.2.1. Objet social

Objet social (article 3 des statuts)

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

À cet effet notamment :

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

12.2.2. Organisation du Conseil et de la Direction

Présidence et Direction Générale

Le Conseil d'Administration du 7 octobre 2005 a décidé de confier les fonctions de Directeur Général de la société au Président du Conseil d'Administration, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce. Le mandat d'administrateur de Monsieur Rivero ayant été renouvelé par l'Assemblée Générale du 22 avril 2008, le Conseil d'administration du même jour l'a reconduit dans ses fonctions de Président-Directeur Général.

Le Conseil d'administration du 15 février 2007 a, par ailleurs, nommé Monsieur Antonio Truan en qualité de Directeur Général Délégué et le Conseil d'Administration du 22 avril 2008 l'a renouvelé dans ses fonctions.

Conseil d'Administration (article 12)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la Loi.

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

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

Pendant la durée de son mandat chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins.

Bureau du Conseil (article 13)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un Co-Président et un ou plusieurs Vice-Présidents.

Si le Conseil d'Administration décide de nommer un Co-Président, ce titre sera également attribué au Président sans pour autant que cette nomination entraîne une limitation des pouvoirs dévolus par la loi ou les présents statuts au seul Président.

Le Conseil d'Administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant du Co-Président et du ou des Vice-Présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'Administration et, éventuellement, le Co-Président ou le ou les Vice-Présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration.

Nul ne peut être nommé Président, Co-Président ou Vice-Président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, le Co-Président ou un Vice-Président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par le Co-Président ou par l'un des Vice-Présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, du Co-Président et des Vice-Présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de secrétaire.

Délibérations du Conseil d'Administration (article 14)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.



Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'Administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son règlement intérieur.

À cet égard, dans les limites fixées par la loi, le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix celle du Président de la séance est prépondérante.

Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 15)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 16)

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Il peut également, en application de l'article 17 des présents statuts, assurer la Direction Générale de la société.

Direction de la société (article 17)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

Lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'Administration, il occupe la fonction de Président-Directeur Général. Le Conseil d'Administration détermine la durée des fonctions du Président-Directeur Général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Si la Direction Générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, un Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits immobiliers. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Ils représentent la société dans leurs rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.



Dans le cadre de l'organisation interne de la société, le Conseil d'Administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

Sur proposition du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut dépasser un maximum de cinq.

En accord avec le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués.

Lorsque le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général ou le cas échéant, du nouveau Président-Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général ou le cas échéant, que le Président-Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués.

Nul ne peut être nommé Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Censeurs (article 18)

L'Assemblée Générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'Administration de la société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée Générale.

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

Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

Rémunération des administrateurs, des censeurs, du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (article 19)

Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres et les censeurs le montant de ces jetons de présence.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Gecina a adopté le 5 juin 2002 et mis à jour les 15 janvier 2003, 20 avril 2004, 29 juin 2005, 24 octobre 2005, 27 juillet 2006 et 22 avril 2008, son règlement intérieur qui précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts. Il est en cours de modification afin d'intégrer les dernières recommandations du code AFEP-MEDEF.

12.2.3. Droits et obligations attachés aux actions

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

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

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

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

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

Droits de vote double

Néant.

Limitation des droits de vote

Néant.



12.2.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

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

12.2.5. Assemblée Générale

Assemblées Générales (article 20 des statuts)

1. Convocation

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

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

2. Droit d'accès – Vote par correspondance et par télétransmission

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se composent de tous les actionnaires qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action. Les Assemblées Spéciales se composent de tous les actionnaires détenteurs d'actions de la catégorie concernée qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action de cette catégorie.

Les actions sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués cessent de donner droit à admission dans les Assemblées Générales et sont déduites pour le calcul du quorum.

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

3. Bureau – Feuille de présence

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

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

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

4. Droit de vote

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

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

Sont réputés présents ou représentés pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les modalités d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État.

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

Identification des actionnaires (article 7 des statuts)

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

12.2.6. Déclaration de franchissement des seuils

Déclaration de franchissement de seuil (article 9 des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir une fraction égale à 2 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à

Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de

son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues à l'alinéa 1^{er} du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

12.3. RECHERCHE ET BREVETS

Néant.

— Gouvernance et contrôle interne

Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	165
13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration.....	166
13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	171
13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	171
13.4. Contrôle interne	171

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Le Président doit, en application de la loi de Sécurité financière du 1^{er} août 2003, modifiée par la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, rendre compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. La loi du 3 juillet 2008 a ajouté la description sur les procédures de gestion des risques, la mention de la référence à un code de gouvernement d'entreprise, les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique. Établi dans ce cadre, le présent rapport traite donc de chacun des points visés par la loi. Il a été préparé avec l'appui de l'Audit interne,

de la Direction Juridique et du Secrétariat du Conseil. Son élaboration a également été appuyée par des réunions avec les responsables des différentes Directions du Groupe. Il a, de plus, été présenté pour approbation au Conseil d'Administration au Comité des Nominations et des Rémunérations en ce qui concerne ses éléments relatifs à la composition, aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et au Comité de l'Audit et des Comptes et au Comité pour la Qualité et le Développement Durable en ce qui concerne ses éléments relatifs aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques, avant son approbation par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 26 février 2009, conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.



13.1. CONDITIONS D'ORGANISATION ET DE PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de Gecina s'inscrivent dans le cadre des recommandations AFEP-MEDEF publiées en octobre 2003, janvier 2007 et octobre 2008, l'ensemble de ces recommandations constituant le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF des sociétés cotées, dont la compilation a été réalisée au mois de décembre 2008.

Référence à un code de gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions de la loi du 3 juillet 2008, transposant la Directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 18 décembre 2008, a décidé que Gecina se référerait au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par GECINA le 24 décembre 2008. Ce Code peut être consulté sur le site internet du MEDEF (www.medef.com).

Suite à cette décision du Conseil, GECINA a entrepris de s'assurer qu'elle prend en compte les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et, à défaut, de réfléchir aux mesures nécessaires. Ces mesures, en cours de détermination et d'évaluation par le Conseil et les comités spécialisés, feront l'objet de décisions du Conseil avant l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008 ainsi que, pour les recommandations dont la mise en œuvre nécessite une réflexion plus approfondie, de décisions avant la fin de l'exercice 2009.

Le Conseil réfléchit notamment (i) à modifier les caractéristiques des plans d'options et d'actions de performance à compter de l'exercice 2009, de façon à prendre en compte les recommandations y afférentes, en particulier dans le cas d'attribution à des mandataires sociaux, (ii) à détailler et formaliser sa politique d'évaluation du fonctionnement du Conseil par les Administrateurs et (iii) à modifier son règlement intérieur et les règlements intérieurs de certains comités spécialisés afin de refléter certaines recommandations AFEP-MEDEF et la pratique de GECINA.

13.1.1. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil

Le Conseil d'Administration de Gecina est constitué au 31 décembre 2008 de dix-huit membres.

Son Règlement Intérieur, adopté par le Conseil le 5 juin 2002, et mis à jour les 15 janvier 2003, 20 avril 2004, 29 juin 2005, 24 octobre 2005, 27 juillet 2006 et 22 avril 2008, précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

Réunions du Conseil d'Administration

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit membres.

Le Conseil se réunit au moins quatre fois par an, et chaque fois que nécessaire, sur convocation du Président du Conseil d'Administration. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président de la séance est prépondérante.

Actions détenues

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire de 40 actions de 7,50 euros de nominal, en application du Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

L'administrateur déclare, dans le délai de 5 jours de bourse, à Gecina, les opérations sur les titres de la société qu'il a effectuées directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour un tiers en vertu d'un mandat ne s'exerçant pas dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Sont également concernées les opérations effectuées sur les comptes de l'administrateur par son conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat.

Rémunération des administrateurs

Les jetons de présence sont attribués à chaque administrateur de la manière suivante :

- chaque administrateur a bénéficié, jusqu'à l'Assemblée Générale du 22 avril 2008, d'une rémunération de 5 000 euros par séance, en fonction de sa participation effective aux réunions du Conseil d'Administration. Par décision du Conseil d'Administration du 14 mai 2008, ce montant a été porté à 7 600 euros, par administrateur et par séance, à compter de l'Assemblée du 22 avril ;
- les Présidents du Comité des Nominations et des Rémunérations et du Comité pour la Qualité et le Développement Durable se voient attribuer chacun, au titre des jetons de présence, une somme forfaitaire annuelle d'un montant de 4 000 euros.
- les membres du Comité des Nominations et des Rémunérations et du Comité pour la Qualité et le Développement Durable se voient attribuer chacun une somme de 4 000 euros par séance, en fonction de leur participation effective aux séances des Comités.
- le Président du Comité des Comptes et de l'Audit se voit attribuer, au titre des jetons de présence, une somme forfaitaire annuelle d'un montant de 6 250 euros.
- les membres du Comité des Comptes et de l'Audit et des Comités ad hoc reçoivent des jetons de présence de même montant que ceux perçus par les Administrateurs.
- Les membres du Comité de Coordination, créé par le Conseil d'Administration du 22 avril 2008, perçoivent la somme de 5 000 euros par séance, en fonction de leur participation effective aux séances dudit Comité.



Composition du Conseil

Au 31 décembre 2008, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Président-Directeur général : Monsieur Joaquín Rivero Valcarce
- Directeur Général Délégué, administrateur : Monsieur Antonio Truan
- Administrateur : Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani
- Administrateur : Monsieur Philippe Geslin
- Administrateur : Monsieur Patrick Arroste
- Administrateur : Monsieur Santiago Fernandez Valbuena
- Administrateur : Monsieur Jose Gracia Barba
- Administrateur : Monsieur Serafin Gonzales Morcillo
- Administrateur : Madame Victoria Soler Lujan
- Administrateur : Monsieur Santiago de Ybarra y Churrua
- Administrateur : Monsieur Jean-Jacques Duchamp
- Administrateur : Monsieur Vicente Fons Carrión
- Administrateur : Monsieur Pierre-Marie Meynadier
- Administrateur : Monsieur Emilio Zurutuza Reigosa
- Administrateur : Monsieur Aldo Cardoso
- Administrateur : Monsieur Jose Luis Alonso Iglesias
- Administrateur : Predica, représentée par Monsieur Jean-Yves Hoher
- Administrateur : Metrovacesa, représentée par Monsieur Pablo Usandizaga

La cooptation de Monsieur Antonio Truan par le Conseil d'Administration du 28 décembre 2007 a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 22 avril 2008.

Lors de cette Assemblée, les mandats d'administrateurs de Messieurs Joaquín Rivero Valcarce, Antonio Truan, Patrick Arroste, Santiago Fernandez Valbuena, Jose Gracia Barba, Philippe Geslin, Serafin Gonzales Morcillo et de la société Predica ont été renouvelés pour trois ans.

La même Assemblée a pris acte de l'arrivée à leur terme des mandats d'administrateurs de Messieurs Bertrand de Feydeau, Michel Villatte, Joaquín Messeguer Torres et de Madame Françoise Monod.

Enfin, cette Assemblée a nommé, pour trois ans, en qualité d'administrateurs, Messieurs Jose Luis Alonso Iglesias, Aldo Cardoso, Jean-Jacques Duchamp, Vicente Fons Carrión, Pierre-Marie Meynadier et Emilio Zurutuza Reigosa.

Administrateurs indépendants

Concernant la qualification d'administrateur indépendant, le Conseil d'Administration, sur la proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, a adopté, le 12 décembre 2006, l'intégralité des critères d'indépendance énoncés dans le document de recommandation relatif au gouvernement d'entreprise diffusé par le MEDEF et l'AFEP en octobre 2003 et figurant désormais dans le code de gouvernement AFEP-MEDEF de décembre 2008.

Les principes d'indépendance des administrateurs sont donc les suivants :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :
 - significatif de la société ou de son Groupe,
 - ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- (v) ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années ;
- (vi) ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- (vii) s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants de la société, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société. Au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil sur rapport du Comité des Nominations et des Rémunérations s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant, en tenant compte de la composition du capital et l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

En application de ces recommandations, le Conseil d'Administration, dans sa configuration au 31 décembre 2008, regroupe onze administrateurs qualifiés d'indépendants sur dix-huit, le critère du tiers posé par le rapport susvisé se trouvant respecté.

Les administrateurs indépendants encore en fonction sont les suivants :

- Messieurs Patrick Arroste, Philippe Geslin, Serafin Gonzales Morcillo, Santiago Fernandez Valbuena, Santiago de Ybarra y Churrua, Aldo Cardoso, Jean-Jacques Duchamp, Pierre-Marie Meynadier, Emilio Zurutuza Reigosa et Jose Luis Alonso Iglesias ;
- la société PREDICA, représentée par Monsieur Jean-Yves Hoher.

Les autres administrateurs de Gecina sont les suivants : Madame Victoria Soler Lujan, Messieurs Joaquín Rivero Valcarce, Antonio Truan, Antoine Jeancourt Galignani, José Gracia Barba, Vicente Fons Carrión, et Metrovacesa.

Participation des administrateurs aux délibérations du Conseil

L'article 14 des statuts et l'article 7 du Règlement intérieur permettent aux administrateurs de se réunir et de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi.



Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions visées aux articles L. 225-47, L. 225-53, L. 225-55, L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, à savoir respectivement l'élection du Président du Conseil, la nomination par le Conseil de Directeurs Généraux Délégués, la révocation par le Conseil des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués, l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion et l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe. Il est toutefois nécessaire qu'au moins le quart des administrateurs soit présent physiquement au même endroit.

Les restrictions susvisées n'empêcheront pas les administrateurs exclus du calcul du quorum et de la majorité de participer à la réunion et de donner leur avis à titre consultatif.

Missions du Conseil

(article 3 du Règlement intérieur du Conseil)

Le Conseil d'Administration a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la société. Il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de l'entreprise. Il est tenu régulièrement informé de l'évolution de l'activité du Groupe et de son patrimoine ainsi que de sa situation financière et de sa trésorerie. Il lui est également rendu compte des engagements significatifs pris par le Groupe.

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale des actionnaires, le Conseil d'Administration décide de toute opération entraînant une modification du capital social ou la création d'actions nouvelles de la société.

13.1.2. Organisation des travaux préparatoires aux réunions du Conseil

Pour améliorer la qualité de ses travaux et l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, le Conseil d'Administration de Gecina a constitué, lors de sa réunion du 15 janvier 2003, trois comités spécialisés destinés à améliorer le fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions : le Comité des Nominations et des Rémunérations, le Comité des Comptes et de l'Audit, et le Comité pour la Qualité et le Développement Durable.

Le règlement intérieur de chacun des Comités précise leur mode de fonctionnement et leurs missions. Les règlements intérieurs du Comité des Comptes et de l'Audit, ainsi que du Comité pour la Qualité et le Développement Durable ont été modifiés le 21 février 2006. Le règlement intérieur du Comité des Nominations et des Rémunérations a été modifié lors de la réunion du Conseil d'Administration du 24 octobre 2005. Celui du Comité de Coordination a été établi le 22 avril 2008, lors de la réunion du Conseil qui a décidé de le constituer.

Le Comité de Coordination est composé des Présidents des différents comités et de Monsieur Truan. Il a pour objet d'assurer la coordination des travaux des divers comités et de formuler des recommandations au Conseil sur des sujets d'importance particulière qui lui seraient soumis par les Présidents des comités ou le Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration du 16 juillet 2008 a décidé de constituer un Comité *ad hoc* afin d'étudier une opération éventuelle avec une société de droit espagnol.

Enfin, lors de sa réunion du 26 avril 2007, le Conseil d'Administration avait décidé la constitution d'un comité *ad hoc* ayant pour mission de suivre la mise en œuvre de l'Accord de Séparation, afin d'en permettre une totale transparence. La suspension de cet Accord a entraîné la disparition de ce Comité. Dans le cadre de la reprise de l'Accord de Séparation, un nouveau Comité *ad hoc* a été nommé, composé des mêmes administrateurs que le Comité évoqué ci-dessus. La nouvelle suspension de l'Accord de Séparation a interrompu sa mission.

Le Comité des Comptes et de l'Audit

Le Conseil d'Administration du 22 avril 2008 a arrêté la nouvelle composition de ce Comité, qui comprend cinq administrateurs : Monsieur Philippe Geslin, Président, Messieurs Patrick Arroste, Jose Gracia Barba, Jean-Yves Hoher et Emilio Zurutuza.

Le règlement intérieur du Comité des Comptes et de l'Audit prévoit qu'au moins les deux tiers de ses membres soient des administrateurs indépendants. Sa composition répond à cette exigence puisque les 4/5^e de ses membres sont des administrateurs indépendants. Son règlement prévoit aussi que son Président soit choisi parmi les administrateurs indépendants, ce qui est le cas.

Le Comité des Comptes et de l'Audit a pour mission :

- d'analyser les comptes en dialogue direct avec les responsables financiers de la société et les Commissaires aux Comptes ;
- de donner un avis sur toute question relative aux Commissaires aux Comptes ; et
- d'examiner le fonctionnement du contrôle interne du Groupe.

Ses membres se sont réunis à neuf reprises au cours de l'exercice 2008 avec un taux de présence de 88,89 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment examiné les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2007 et les comptes au 31 mars, au 30 juin et au 30 septembre. Il s'est assuré de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de l'entreprise. Il a assuré le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, procédé à l'audition régulière des commissaires aux comptes, à l'examen des expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de Gecina, des rapports d'audit et des comptes rendus qui lui ont été communiqués par la Direction de l'audit, des règles de provisionnement des litiges, des rapports de contrôle de l'Audit Interne, des plans de financement et du budget 2009.

Les travaux du Comité d'Audit ont été conformes aux objectifs qui lui ont été confiés.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Ce Comité comprend cinq administrateurs. Depuis le Conseil d'Administration du 22 avril 2008, sa nouvelle composition est la suivante : Monsieur Serafin Gonzales Morcillo, Président, Messieurs Patrick Arroste, Pierre-Marie Meynadier, Emilio Zurutuza Reigosa et Antonio Truan. Monsieur Truan siège à ce Comité seulement pour la partie des délibérations relevant de la compétence du Comité des Nominations.



Ce Comité compte une majorité de membres indépendants.

Il est chargé de faire des propositions ou de donner des avis au Conseil pour l'élection de mandataires sociaux. Il a également pour mission d'identifier les administrateurs indépendants et d'organiser les travaux préparatoires à l'évaluation de l'organisation du fonctionnement du Conseil d'Administration. Bien qu'il n'existe pas de procédure destinée à sélectionner les futurs Administrateurs indépendants formellement mise en place par ce Comité, il débat desdites candidatures et fait des propositions motivées au Conseil.

En sa formation de Comité des Rémunérations, il est chargé de faire des propositions au Conseil pour la rémunération des mandataires sociaux, de donner un avis sur le mode de rémunération des membres du Comité Exécutif et de faire toute proposition quant aux programmes de stock-options.

Le Directeur Général Délégué, qui en est membre, ne participe pas aux réunions ou parties de réunion traitant des questions relatives aux rémunérations.

Ce Comité s'est réuni à quatre reprises au cours de l'exercice 2008, avec un taux de participation de 100 %. Il a notamment :

- examiné les candidatures et les renouvellements au Conseil d'Administration ;
- apprécié la qualité d'administrateurs indépendants des membres du Conseil d'Administration après l'Assemblée Générale ;
- examiné les diverses modalités de rémunération du Directeur Général Délégué ;
- examiné le projet d'augmentation des jetons de présence ;
- formulé un avis sur la nomination d'un représentant permanent de Metrovacesa ;
- formulé des recommandations sur la rémunération des membres du Comité *ad hoc*.

Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable

Ce Comité est composé de cinq administrateurs.

Sa composition actuelle arrêtée par le Conseil d'Administration du 22 avril 2008, est la suivante : Monsieur Aldo Cardoso, Président, Messieurs Jose Luis Alonso Iglesias, Jean-Jacques Duchamp, José Gracia Barba et Antonio Truan.

Ce Comité a pour mission d'inventorier les principales catégories de risques menaçant Gecina et de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face, d'évaluer la qualité du service offert aux locataires et d'examiner la contribution du Groupe au développement durable. Il a également pour mission d'examiner les programmes d'assurances.

En fonction des sujets examinés, le Comité fait éventuellement appel au Risk Management ou à des responsables opérationnels du Groupe.

Il s'est réuni à quatre reprises en 2008, avec un taux de présence de 95 %. Au cours de ces réunions, le Comité a notamment :

- examiné le référentiel de suivi des risques ;
- préconisé l'établissement, une fois par an, d'un tableau synthétique permettant d'apprécier la qualité de la maîtrise des risques et un tableau de bord d'indicateurs destinés aux administrateurs ;
- élaboré le programme de travail 2008/2011 du Comité.

Le Comité de Coordination

Le Conseil d'Administration du 22 avril 2008 a décidé de créer un Comité de Coordination ayant pour objet d'assurer la coordination des travaux des divers comités et de formuler des recommandations au Conseil sur des sujets d'importance particulière qui lui seraient soumis par les Présidents des comités ou le Directeur Général Délégué.

Ce Comité est composé des Présidents des autres comités, Messieurs Philippe Geslin, Serafin Gonzales Morcillo et Aldo Cardoso, ainsi que de Monsieur Antonio Truan, Directeur Général Délégué.

La Présidence de ce Comité est assurée successivement par chacun de ses membres, pour trois mois, dans un ordre déterminé par tirage au sort.

Il s'est réuni à quatre reprises depuis sa création, avec un taux de présence de 100 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment :

- pris acte de la proposition du Président de Gecina que ce Comité soit saisi des projets d'investissements sortant du cadre des activités courantes de la société ;
- fait le point sur les améliorations possibles dans le fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- étudié la question du financement de Gecina ;
- examiné les modalités de la reprise de l'Accord de Séparation et des activités de Gecina en Espagne.

Le Comité *ad hoc*

Le Conseil d'Administration du 16 juillet 2008 a décidé de constituer un Comité *ad hoc* afin d'étudier une prise de participation éventuelle.

Ce Comité était constitué de Monsieur Philippe Geslin, Président, et de Messieurs Patrick Arroste, Aldo Cardoso, Serafin Gonzales Morcillo, Jean-Yves Hoher, Pierre-Marie Meynadier, Emilio Zurruza Reigosa, Monsieur Antonio Traun y participant aussi avec voix délibérative mais sans droit de vote.

Il s'est réuni trois fois au mois de juillet, avec un taux de présence de 70,8 %.

Dans le cadre de la reprise de l'Accord de Séparation, un nouveau Comité *ad hoc* a été nommé, composé des mêmes administrateurs que le Comité évoqué ci-dessus. La nouvelle suspension de l'Accord de Séparation a interrompu sa mission. Il s'est toutefois réuni à quatre reprises en 2008, avec un taux de présence de 78,1 %.



13.1.3. Activité du Conseil au cours de l'exercice

Le Conseil s'est réuni dix fois au cours de l'exercice 2008, avec un taux de présence de 95,3 %. Dès que cela est nécessaire ou à l'occasion de l'examen des comptes, l'activité du Groupe (activité locative, cessions et financement, investissements notamment) est exposée.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'Administration a notamment examiné les comptes annuels et les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2007 ainsi que les comptes trimestriels et semestriels, étudié les documents de gestion prévisionnelle et le budget pour l'exercice 2009. Il s'est prononcé sur différentes opérations "corporate" et sur la reprise de l'Accord de Séparation. Il a procédé à la reconstitution des différents Comités constitués en son sein, entendu les comptes rendus de leurs activités, créé un Comité de Coordination ainsi qu'un nouveau Comité *ad hoc*. Il a renouvelé dans leurs fonctions le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué, nommé un nouveau Secrétaire du Conseil, désigné un Vice-Secrétaire du Conseil et modifié son règlement intérieur. Il a constaté les augmentations de capital résultant de levées d'options de souscription d'actions et de souscriptions par les adhérents du FCPE "Gecina relais 2008", renouvelé l'autorisation donnée au Président-Directeur Général d'émettre des obligations (dans le cadre du programme EMTN ou en dehors de celui-ci) et de consentir des cautions, avals et garanties au nom de la société.

Il a décidé le versement d'un acompte sur le dividende 2008 et a confirmé l'adhésion de la société au Code de Gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF.

13.1.4. Conventions réglementées

Le Conseil d'Administration du 23 septembre 2008 a autorisé l'apport par Gecina à Gec7 de l'immeuble à usage de résidence d'étudiants situé 3-5 rue Rigaud 93350 Le Bourget. L'apport a été réalisé le 30 septembre 2008.

Les conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et qui se sont poursuivies en 2008 sont les suivantes :

- Attribution à Monsieur Truan par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 du bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions, qui modifie celle attribuée précédemment par le Conseil d'Administration du 26 avril 2007, afin d'assujettir, conformément à la loi TEPA, l'indemnité de départ du Directeur Général Délégué à des conditions de performance.
- Sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil a, en conséquence, décidé de retenir comme critère de performance l'évolution de l'"Excédent brut d'exploitation avant cessions" ressortant des comptes consolidés calculé sur les deux exercices précédant l'exercice au cours duquel la cessation d'activité interviendrait et de reconnaître au Comité des nominations et de rémunérations la faculté, pour déterminer si le critère de performance est atteint, de tenir compte, le cas échéant, des événements ou des changements de périmètre exceptionnels pouvant affecter son calcul.
- Versement par Gecina de la somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros (9 850 000 euros), le 14 décembre

2007, correspondant au règlement des divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco, initialement adjudicataire pour le compte de Gecina. En 2008, la société Bami Newco a remboursé à Gecina 3 932 544,00 euros le 4 novembre 2008 et 3 231 541,01 euros le 29 décembre 2008. Le solde à recevoir s'élève à 2 685 987,78 euros.

En revanche, le Protocole d'accord conclu avec Predica encadrant les relations entre les parties, relativement aux apports faits à Resico, et les deux contrats de prestations de services entre Gecina et ResiCo d'une part, et Gecina et Locare d'autre part, signés le 15 février 2007, sont caducs.

Aucune autre convention n'a été conclue ni ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2008.

13.1.5. Délégations en matière de cautions, avals et garanties – Art. L. 225-35 du Code de commerce

Le Conseil d'Administration du 21 février 2008 a autorisé le Président-Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à consentir, au nom de Gecina, des cautions, avals et garanties, pour le compte de Gecimed et en a fixé le plafond à 150 millions d'euros.

Le 29 juillet 2008, le Conseil d'Administration a autorisé le Président-Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à émettre au nom de la société des cautions, avals et garanties (i) dans la limite d'un montant de 1,5 milliard d'euros pour le compte de ses filiales, (ii) sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières, (iii) à concurrence d'un montant de 50 millions d'euros pour le compte d'un tiers, et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés.

Cette autorisation donnée pour une période de douze mois expire le 29 juillet 2009. Au cours de l'exercice 2008, les engagements pris par Gecina et encore en cours ont représenté un montant global de 506,6 millions d'euros. Les engagements pris par Gecina au cours d'exercices antérieurs et qui restaient au en vigueur 31 décembre 2008 se sont élevés à 530,0 millions d'euros.

13.1.6. Évaluation des travaux du Conseil

Les règles d'évaluation du Conseil sont définies dans son règlement intérieur :

- débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités ;
- débat éventuel tous les deux ans, en dehors des mandataires sociaux et sous la présidence du Président du Comité des Nominations et des Rémunérations, sur la qualité du management, ses relations avec le Conseil et les recommandations qu'il souhaite faire au management ;
- évaluation tous les trois ans de sa composition, son organisation et son fonctionnement.



13.1.7. Pouvoirs du Président-Directeur Général

De par son fonctionnement et la forte implication de M. Rivero dans les activités opérationnelles, le Conseil a jugé plus efficace de ne pas procéder à la dissociation des fonctions entre Présidence du Conseil d'Administration et Direction Générale de la Société. La Direction Générale de la société est ainsi assurée par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président-Directeur Général, nommé par le Conseil d'Administration pour le représenter, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, et ce sans autres limitations que celles prévues par la loi et celles mentionnées au paragraphe 5 ci-dessus (en matière de cautions, avals et garanties). Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la Loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration. Il représente la société dans ses rapports

avec les tiers. Il a été renouvelé dans ses fonctions par le Conseil d'Administration du 22 avril 2008.

Au cours de sa réunion du 15 février 2007, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Antonio Truan en qualité de Directeur Général Délégué, avec les mêmes pouvoirs que le Président-Directeur Général. Il a également été renouvelé dans ses fonctions par le Conseil d'Administration du 22 avril 2008.

13.1.8. Rémunérations du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

Ces rémunérations sont décrites en Note 8.10 de l'annexe aux comptes consolidés.

13.2. MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale sont précisées à l'article 20 des statuts, dont les dispositions sont rappelées au paragraphe 2.5 du chapitre relatif aux Informations Juridiques.

13.3. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Ils sont décrits au chapitre "Trésorerie et Financement".

13.4. CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne en vigueur chez Gecina a pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, conformément aux lois et règlements applicables, et aux règles internes de l'entreprise ;
- de veiller à la sauvegarde des actifs, et, plus généralement, de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ;
- de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Ce dispositif, comme tout système de contrôle, ne peut cependant fournir une garantie absolue d'élimination totale des risques.

La description du présent dispositif suit le plan proposé dans le "Cadre de référence du Contrôle Interne" publié en janvier 2007, et rédigé par le Groupe de Place établi sous l'égide de l'AMF. Les supports d'auto-évaluation du Groupe seront par ailleurs progressivement révisés en fonction du guide d'application publié par l'AMF, afin de compléter le rapprochement du dispositif avec le cadre de référence.



13.4.1. Organisation et Direction de la société

Direction de la société

La Direction Générale de la société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, qui agit en qualité de Président-Directeur Général. Le Président est assisté dans ses fonctions par un Directeur Général Délégué en charge de la coordination des actions des différentes Directions. Enfin, les fonctions de contrôle de gestion, d'audit interne et de relations investisseurs sont regroupées dans une même Direction directement rattachée au Président, afin d'optimiser le pilotage de la société.

Organisation de la société

L'organisation de Gecina est articulée autour des principes suivants, contribuant au dynamisme et à la flexibilité de l'entreprise :

- une organisation par lignes d'activités (entreprise, résidentiel, logistique, diversification) ;
- des directions opérationnelles autonomes, intégrant les fonctions d'arbitrage, de développement et de commercialisation ;
- une Direction des Ressources Stratégiques assurant le développement et la cohésion du Groupe dans les domaines du management de l'information & des technologies numériques, de l'architecture, de la construction et du marketing.

L'organisation opérationnelle des activités résidentielles et d'immobilier d'entreprise de Gecina est fondée sur la constitution d'entités patrimoniales regroupant les immeubles par secteurs géographiques, organisées en centres de profit, qui recouvrent l'ensemble des fonctions nécessaires à la gestion des immeubles (relations avec la clientèle, gestion administrative, technique et comptable). Cette organisation intégrée, structurée autour de l'immeuble, permet de resserrer les responsabilités et de favoriser la réactivité aux événements.

La Direction Régionale de Lyon agit pour sa part en concertation avec les autres directions opérationnelles pour chacune des lignes d'activités.

Les Directions du Groupe assurant les fonctions de gestion des ressources humaines, de gestion administrative et financière, ainsi que la Direction Juridique sont pour leur part organisées sur le mode classique propre à ces structures.

Comités de Direction

La structure de direction du groupe Gecina est complétée par le Comité Exécutif qui réunit autour du Président et du Directeur Général Délégué les responsables des différentes Directions. Il constitue une instance collégiale chargée de mettre en œuvre les décisions stratégiques et d'assurer la cohérence des principales décisions de gestion. Il est relayé par des Comités spéciaux dont l'objet est d'être informés, d'exprimer un avis et suivre les opérations relevant de leurs domaines de compétence :

- le Comité d'Investissements se réunit en tant que de besoin afin d'examiner les projets d'acquisitions ou de cessions en cours présentés par les directions opérationnelles ;

- le Comité de Surveillance et de Contrôle des Investissements et des Désinvestissements se réunit sur un mode bimensuel. Son rôle consiste notamment suivre le déroulement des opérations d'investissements et de désinvestissements afin d'ajuster au mieux la gestion financière ;
- le Comité Financier est informé sur une base régulière de la situation financière de la société, des prévisions de trésorerie, ainsi que des propositions ou de la mise en place de financements, de couvertures et de placements effectués par la Direction de la Trésorerie et du Financement ;
- le Comité Résultats est informé trimestriellement du suivi budgétaire et des différents indicateurs d'activité du Groupe. Les éléments explicatifs fournis avec l'appui du Contrôle de Gestion lui permettent d'identifier les éléments de risque et les facteurs d'amélioration des résultats.

Organisation du Groupe

Le Groupe est constitué de la société-mère et des filiales incluses dans le périmètre de consolidation. La gestion du Groupe est organisée de manière centralisée auprès d'équipes et services communs qui appliquent les mêmes méthodes et procédures pour l'ensemble des sociétés.

Définition des responsabilités et des pouvoirs

Les responsabilités accordées aux personnes sont formalisées au travers de descriptions d'emplois et de délégations de pouvoirs, trouvant leur prolongement dans les procédures de gestion du Groupe. Des organigrammes détaillés sont par ailleurs en libre accès au travers des outils de communication interne.

Gestion des ressources humaines

Le recrutement des collaborateurs du Groupe est effectué en fonction de règles précises, comprenant notamment une validation du profil de poste, la passation de différents tests et entretiens, ainsi que, en fonction des cas, la vérification des références des candidats. Les décisions prises font l'objet d'une consultation collégiale. Selon les profils de postes, le Groupe fait appel en tant que de besoin à des cabinets extérieurs reconnus. L'ensemble des collaborateurs fait l'objet d'entretiens d'évaluation annuels centralisés par la Direction des Ressources Humaines. Les actions de formation considérées comme nécessaires sont prises en compte dans le cadre du plan de formation annuel, subdivisé en besoins collectifs et individuels.

Systèmes d'information

Les systèmes d'information du Groupe s'articulent principalement autour des applications de gestion immobilière et de transactions, reliées aux applications fonctionnelles. Les applications métiers sont développées en fonction des besoins des utilisateurs et adaptées à chaque ligne d'activité. Ces outils, ainsi que leur architecture, font l'objet d'une documentation précise.

La protection des systèmes est assurée par un ensemble d'outils et de procédures, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, des applications de sécurité logique et des procédures formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Les équipements informatiques sont regroupés dans un local protégé, dont



l'accès est sécurisé. Leur continuité d'exploitation est assurée au moyen de plans de secours formalisés. Un contrat de "back-up" auprès d'un prestataire externe permet par ailleurs d'assurer la poursuite de l'activité de la société en cas d'indisponibilité des systèmes d'information suite à un sinistre majeur.

Procédures de gestion

Les procédures de gestion du Groupe intègrent les meilleures pratiques et permettent de renforcer la sécurité des opérations en positionnant les contrôles nécessaires. Elles sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

La coordination et l'accompagnement nécessaires à l'évolution du référentiel de procédures sont assurés par l'audit interne.

Indicateurs de qualité

Gecina s'est dotée d'un outil de mesure de la qualité interne au travers d'un tableau de bord d'indicateurs synthétiques. Ce tableau a été élaboré à l'issue d'un processus de recensement auprès de l'ensemble des Directions, puis de sélection des indicateurs les plus pertinents. Ces indicateurs concernent à la fois des aspects fonctionnels et opérationnels. Ils permettent de suivre dans le temps la qualité des processus retenus et participent au pilotage du contrôle interne. Ils sont régulièrement présentés par l'audit interne aux membres du Comité pour la Qualité et le Développement Durable.

13.4.2. Modalités de diffusion interne des informations pertinentes

Les processus de communication interne d'informations pertinentes, fiables et diffusées en temps opportun aux acteurs concernés s'appuient en premier lieu sur les applications de production "métiers" et "finance". Ces dernières mettent à disposition de leurs utilisateurs les états de suivi et les modules de consultation nécessaires à l'exercice de leur activité. À un second niveau, l'informatique décisionnelle, qui s'appuie sur les entrepôts de données et les outils d'analyse du Groupe, permet l'élaboration des divers tableaux de bord et états de contrôle budgétaire nécessaires au pilotage des activités.

Les outils collaboratifs (intranet, messagerie électronique, internet...) assurent enfin un accès et un partage rapide des informations. L'outil intranet sert notamment au partage des organigrammes et procédures du Groupe, de la documentation, des archives, ainsi que des informations pertinentes relatives aux immeubles. Des espaces réseau partagés permettent également la diffusion de modèles ou d'états de contrôle, notamment au sein des directions opérationnelles.

13.4.3. Systèmes d'analyse et de gestion des risques

Les systèmes d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par le département risques & développement durable pour ce qui est des risques opérationnels liés aux immeubles, et par l'audit interne pour ce qui concerne les risques généraux.

S'agissant des risques opérationnels liés aux immeubles, le recensement de ces derniers fait l'objet d'une revue régulière et d'une validation par le Comité Opérationnel des Risques du Groupe. Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque domaine de risque, et d'indicateurs permettant de mesurer le niveau de conformité des immeubles par rapport à ce référentiel. Pour certains sujets jugés plus importants ou liés à des obligations réglementaires, une évaluation externe du niveau de conformité a été privilégiée. À l'issue de chaque évaluation, des plans d'actions sont mis en place en fonction des objectifs à atteindre. L'objectif de taux d'évaluation de 80 % des référentiels a été atteint au 31 décembre 2008.

Au terme de cette démarche, la cartographie est consolidée par risque et par immeuble. Les évaluations font l'objet de plans pluriannuels de mise à jour. En complément, les immeubles en investissement devront présenter un niveau de performance face aux risques supérieur au niveau de performance moyen mesuré du parc de Gecina.

S'agissant des risques généraux, l'audit interne supervise l'élaboration et la mise à jour de leur cartographie, ainsi que leur évaluation en fonction des paramètres d'occurrence et de gravité. Ces travaux s'effectuent dans le cadre d'une démarche d'auto-évaluation, dont la mise en œuvre intègre une appréciation des dispositifs de contrôle. Cette évaluation est effectuée au moyen d'entretiens auprès des différentes Directions du Groupe, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définies. Cet outil donne lieu à des plans d'actions au titre des domaines devant en priorité faire l'objet d'une amélioration de leurs dispositifs de maîtrise. Il sert également d'appui à la fixation du plan de charge de l'audit interne, au titre des domaines critiques, dont la maîtrise doit être régulièrement vérifiée.

13.4.4. Activités de contrôle

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la société, sont décrites ici au travers de trois processus majeurs : la valorisation du patrimoine, la gestion locative, l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière et les fonctions transverses.

Valorisation du patrimoine

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à l'autorisation et au suivi des investissements, désinvestissements et travaux, ainsi que les risques liés à l'entretien et à la sécurité des immeubles.

Investissements

La maîtrise des risques associés à l'autorisation des investissements (portefeuilles d'actifs et projets de développement) est assurée par un processus d'acquisition reposant sur leur étude technique, juridique et financière. Ce processus est mené par les directions opérationnelles pour chaque ligne d'activité, avec le soutien des fonctions supports (Direction Juridique et Direction Financière, notamment). Il intègre également, l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, auditeurs...) et d'experts immobiliers.



Les projets d'investissements proposés par les directions opérationnelles sont validés par le Comité d'Investissements, notamment constitué du Président, du Directeur Général Délégué et des Directeurs Opérationnels. Ce Comité se réunit en tant que de besoin et à chaque étape significative du processus. La constitution des dossiers d'investissements présentés au Comité fait par ailleurs l'objet de règles et de paramètres précis et formalisés.

Les actes liés aux acquisitions sont enfin sécurisés par l'intervention des notaires et/ou des avocats.

Désinvestissements

Un plan de cession est décliné annuellement. Ce plan, préparé par les directions opérationnelles pour chaque ligne d'activité, porte sur des hypothèses de désinvestissements en bloc ou par lots. Les propositions d'arbitrage ainsi définies sont validées par le Contrôle de Gestion : les prix de cession projetés sont confrontés aux valeurs d'expertises, afin de s'assurer - sauf situation particulière dûment justifiée - que les prix sont conformes aux données du marché.

Le plan de cession est soumis à l'approbation du Comité d'Investissements, de même que le choix final des acquéreurs et des conditions de cession.

De la même manière que pour les investissements, la mise en œuvre du plan de cession est pilotée par les directions opérationnelles, qui ont recours en tant que de besoin aux fonctions supports, ainsi qu'à des intervenants extérieurs (commercialisateurs, avocats, fiscalistes, notaires, géomètres, experts...).

La réalisation des transactions est ensuite sécurisée par les diligences spécifiques attachées à l'établissement des actes notariés ou des actes de cession de titres validés par des cabinets d'avocats.

Ventes par lots

En lien avec la stratégie patrimoniale, et afin d'optimiser les cessions d'actifs résidentiels, une entité de désinvestissement a été créée au sein de la Direction de l'Immobilier Résidentiel. Cette entité est organisée en sous-projets au sein desquels un *asset manager*, chargé de programmes, coordonne les intervenants internes et externes (notaires, géomètres, syndicats, commercialisateurs...).

La mise en œuvre des ventes par lots fait l'objet, pour chaque immeuble concerné, d'une procédure spécifique intégrant la constitution d'un dossier détaillé, tant sur le plan juridique que technique. Les lots sont commercialisés par les équipes de Locare ou le cas échéant par des commercialisateurs extérieurs. Cette commercialisation s'effectue dans le respect de la réglementation en vigueur, qui impose notamment la remise aux locataires de documents d'information exhaustifs, portant entre autres sur les conditions préférentielles et protections qui leur sont accordées, ainsi que sur l'état de la résidence. Allant au-delà de ces dispositions réglementaires, Gecina s'attache par ailleurs à élaborer des solutions appropriées à chaque locataire, notamment au travers de propositions de relogement.

Architecture & construction

La fonction architecture & construction a été mise en place cette année, au sein de la Direction des Ressources Stratégiques. Cette fonction a pour charge d'assurer, dans son domaine, la cohérence des politiques et processus du Groupe. Elle veille notamment à l'amélioration de la gestion des différents risques associés aux opérations de construction.

Sécurité, entretien et amélioration du patrimoine

Pour l'ensemble du patrimoine, les directions opérationnelles de Gecina participent activement à la sécurité et à la gestion et des risques physiques des immeubles : elles sont notamment associées aux évaluations réalisées sous la supervision du département risques & développement durable, et prennent en charge ou supervisent la mise en œuvre des actions de prévention ou de correction retenues suite aux évaluations.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise et l'immobilier résidentiel, la mise sous contrôle des dépenses de travaux est pour sa part confortée par l'existence de programmes de travaux, établis pour chacun des immeubles par les Directions Techniques compétentes. Un suivi budgétaire des engagements et des réalisations est par la suite réalisé. Une mesure de la rentabilité des travaux d'amélioration est également établie pour les engagements significatifs ou excédant des seuils prédéfinis.

Les risques associés à l'autorisation des travaux sont également couverts par les processus suivants :

- la sélection des fournisseurs est assurée par des consultations de devis pour les chantiers de moins de 45 000 euros et par une procédure d'appels d'offres aux règles strictement définies pour les chantiers de plus de 45 000 euros ;
- la validation des commandes et des factures de travaux est par ailleurs sécurisée au moyen de seuils d'autorisation déterminés en fonction du niveau de responsabilité des collaborateurs et enregistrés dans le système d'information ;
- pour le patrimoine résidentiel plus particulièrement, des bordereaux de prix définissent des prestations standards par catégorie d'immeubles, auxquels doivent se conformer les fournisseurs. Les appels d'offres, ainsi que certaines consultations, sont par ailleurs validés par un Comité d'engagement.

S'agissant du patrimoine logistique, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles sont assurées par un prestataire reconnu, sous l'autorisation et le contrôle de la direction opérationnelle, des outils de reporting et des réunions de suivi périodiques mensuels ayant été mis en place à cet effet.

Enfin, en ce qui concerne les patrimoines santé et hôtellerie, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles restent placés sous la responsabilité de l'exploitant, qui se doit d'informer sur une base régulière la direction opérationnelle. Cette dernière veille en particulier à la conformité des travaux envisagés et, le cas échéant, au respect des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Gestion des marques

Soucieuse de valoriser également son patrimoine incorporel, Gecina s'est dotée cette année d'une fonction marketing, rattachée à la Direction des Ressources Stratégiques. Cette fonction veille entre autre au développement, à l'usage et à la protection des différentes marques du Groupe.



Gestion locative

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à la fixation des loyers, la vacance et la solvabilité des locataires.

Fixation des loyers

Les risques de loyers inadaptés sont prévenus au travers du suivi permanent du marché et de contrôles de second niveau :

- **Pour le patrimoine résidentiel**, les loyers des nouvelles locations sont établis à partir de la confrontation des loyers de marché et des données internes (caractéristiques des lots, travaux engagés...). Les loyers ainsi fixés font l'objet de contrôles de second et de troisième niveau et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions hebdomadaires communes avec les équipes de Locare.
- **Pour l'immobilier d'entreprise et la logistique**, la fixation des loyers des locaux à commercialiser est également faite à partir des références de marché (prix constatés, statistiques publiées...) et, pour les surfaces les plus importantes, après une étude de marché spécifique faite en relation avec les commercialisateurs. Les loyers et les conditions de bail ainsi fixés font l'objet d'un contrôle hiérarchique systématique et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions communes avec les équipes commerciales.
- **Pour l'ensemble du patrimoine en exploitation**, les baux en renouvellement sont systématiquement suivis, les nouvelles conditions de loyers éventuellement proposées étant étudiées selon des modalités définies dans une procédure spécifique. Plus particulièrement, pour les locaux monovalents, certains commerces de taille significative ou surfaces de bureaux atypiques, les conditions de renouvellement sont arrêtées à l'appui d'une expertise réalisée par un expert extérieur reconnu. Le suivi du renouvellement des baux commerciaux fait également l'objet d'un Comité trimestriel. Les révisions annuelles de loyers font pour leur part l'objet de procédures dédiées comprenant plusieurs niveaux de contrôles préalables.

Commercialisation (relocations)

Pour l'immobilier d'entreprise, la commercialisation est assurée par des équipes internes dédiées à cette activité. Ces équipes agissent en collaboration avec les principaux commercialisateurs externes et/ou conseils indépendants, désignés en fonction de leur présence et de leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés. Pour la logistique, la commercialisation est effectuée par des commercialisateurs externes, agissant sous la supervision d'un responsable interne (*asset manager* de la direction opérationnelle). Enfin, pour l'immobilier résidentiel, la commercialisation est systématiquement confiée aux équipes de Locare avec, en fonction du type de lot, éventuelle subdélégation à un commercialisateur externe.

Le suivi des actions commerciales engagées est effectué au cours des réunions communes aux équipes de gestion et de commercialisation des directions opérationnelles.

Un reporting par immeuble permet enfin d'assurer régulièrement le suivi des nouvelles locations, des délais de relocation et des locaux vacants.

Suivi de la vacance

Un état, qui fait l'objet d'une mise à jour périodique, recense tous les locaux vacants ou qui vont le devenir en raison des congés reçus, ou des intentions de départ exprimées par les locataires. Cet état permet de suivre l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation de chaque immeuble et du patrimoine en exploitation.

Afin de minimiser les coûts financiers associés à la vacance, la programmation des travaux de remise en état, ou de rénovation, ainsi que la mise au point des actions commerciales nécessaires à la relocation, sont anticipées au plus près de l'annonce du congé, au travers de la réalisation de pré-états des lieux dans des limites de délais fixées pour chaque ligne d'activité.

L'ensemble de ces informations relatives à la gestion du patrimoine fait l'objet d'un prolongement automatique dans le système d'information utilisé en support d'action commerciale.

Sélection des clients

Les nouveaux locataires du patrimoine résidentiel sont sélectionnés par un comité journalier, composé de représentants du bailleur et du commercialisateur. Ce comité s'attache à une analyse complète du seul risque d'insolvabilité de chaque candidature présentée, garantissant dans le même temps le respect de la réglementation relative à la non-discrimination.

Les nouveaux locataires du patrimoine immobilier d'entreprise et du patrimoine logistique sont sélectionnés après une étude de solvabilité, réalisée avec l'assistance d'un conseil financier, et faisant l'objet de contrôles hiérarchiques.

Recouvrement

Pour l'ensemble du patrimoine en exploitation, les retards de règlement sont régulièrement suivis et donnent lieu à des relances systématiques. Les impayés sont traités en relation avec le service contentieux constitué de collaborateurs spécialisés en la matière.

Relations avec la clientèle

Gecina résidentiel est dotée d'un service chargé de la qualité et de la satisfaction des clients. Ce service est notamment responsable de la mise en place d'un "baromètre de satisfaction". Il réalise en continu, sur la quasi-intégralité du patrimoine en exploitation, des enquêtes sur la satisfaction des clients "entrants", "en place" et "sortants". Toutes ces enquêtes trouvent leur prolongement dans des études à thème et des plans d'actions communiqués aux clients et régulièrement suivis et mis à jour. Les actions notables de l'année 2008 ont notamment porté sur la mise en place d'un processus de réception-qualité des appartements et sur l'élaboration de livrets-locataires.

Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Les travaux comptables des sociétés du Groupe sont réalisés au sein d'une même Direction et sur un système d'information unique. Cette centralisation permet un meilleur contrôle des traitements comptables et de consolidation, dans le respect des principes et normes définis au niveau consolidé.



D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différentes structures du groupe. La facturation et le recouvrement des loyers et charges sont assurés par les Directions opérationnelles, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés. La prise en compte des principales transactions dans le système d'information comptable est automatisée.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning précis, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité des informations financières et comptables. Ce processus intègre une revue hiérarchique des travaux d'arrêté de l'ensemble des sociétés du Groupe. Le suivi budgétaire établi à partir du plan de comptes Groupe et les analyses comparatives développées par le Contrôle de Gestion assurent en outre un contrôle complémentaire de second niveau.

La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement détaillé des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans l'outil de consolidation et d'une justification documentée des retraitements de consolidation.

Enfin, s'agissant plus particulièrement de la fiabilité de l'évaluation du patrimoine dans le contexte de l'élaboration de l'information comptable et financière, celle-ci repose sur le processus bisannuel des expertises immobilières : le Contrôle de Gestion a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation des expertises immobilières, effectuées deux fois par an au moins, dans le cadre des clôtures semestrielles, par des experts indépendants. Cette fonction est ainsi centralisée et dissociée de la responsabilité d'arbitrage des immeubles, du ressort des directions opérationnelles, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données relatives aux expertises immobilières.

Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre et d'un expert à l'autre.

Le processus des expertises immobilières semestrielles fait l'objet d'une procédure dédiée, définissant notamment les principes de sélection et de rotation des experts, et de fonctionnement des campagnes d'expertises. Elle prévoit une information régulière au Comité des Comptes et de l'Audit sur le déroulement du processus des expertises immobilières. À l'issue de chaque campagne, ce dernier consacre une séance dédiée à la revue des expertises des immeubles et fait procéder, en tant que de besoin, à des contre-expertises sur certains immeubles.

Fonctions transverses

Au travers des fonctions concernées, seront plus particulièrement évoqués ici les risques de défaillance dans le traitement des données informatiques, les risques de non-fiabilité des informations financières et comptables, ainsi que les risques juridiques, fiscaux et financiers.

Informatique

L'évolution des applications métiers est pilotée par la fonction informatique dans le respect des bonnes pratiques en matière de gestion de projet, comprenant notamment la formalisation des différentes étapes, la réalisation de tests, la validation par les utilisateurs et la réalisation de modes opératoires et de supports de formation.

La maintenance applicative est supportée par un processus de réunions périodiques avec les représentants de chaque Direction utilisatrice. Une application dédiée permet par ailleurs le recensement et le suivi partagé des demandes des utilisateurs.

La surveillance du bon fonctionnement des systèmes informatiques est pour sa part assurée par une équipe dédiée, agissant en fonction de procédures et de plannings précis. Dans ce contexte, une analyse du bon fonctionnement des systèmes est réalisée chaque semaine.

Un Comité Informatique se réunit tous les trimestres afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs. La qualité de la fonction informatique fait par ailleurs l'objet d'un contrat de service interne, dont le bon déroulement est suivi à l'aide d'indicateurs mensuels.

Les actions menées par la fonction informatique au cours de l'exercice ont notamment porté sur la mise en place d'un nouveau système décisionnel, la refonte de l'outil budgétaire et l'adaptation de l'applicatif "métier" à la nouvelle activité de résidences étudiantes. La prévention des risques liés aux utilisateurs a également fait l'objet d'une attention particulière, avec la mise à niveau de la charte informatique et le lancement d'une campagne de sensibilisation.

Juridique

Les opérations d'acquisition et de cession sont réalisées en recourant des études notariales soigneusement sélectionnées en fonction de leur fiabilité et de leur compétence, qui sont systématiquement encadrées par les juristes internes, assistées ou non d'avocats spécialisés.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards définis par la Direction Juridique en collaboration avec les services de gestion. Les obligations de justifications annuelles liées aux cartes professionnelles (loi Hoguet) sont suivies par des juristes internes.

La Direction Juridique assure également le suivi juridique des filiales du groupe. Le suivi juridique de la société-mère est pour sa part assuré en interne avec la participation d'avocats spécialisés.

La Direction Juridique veille au respect de la réglementation applicable, notamment dans le suivi de la rédaction et la validation des divers contrats conclus au sein du Groupe, ainsi que par ses interventions sur des questions spécifiques auxquelles les sociétés du Groupe sont confrontées.

D'une manière générale, les risques juridiques sont suivis en interne avec recours, si cela est nécessaire, à des cabinets d'avocats d'affaires parmi les plus réputés.



Fiscalité

Le respect de la réglementation fiscale, et notamment des obligations résultant du régime SIIC, est supervisé par un responsable interne expérimenté, qui procède à des revues périodiques et s'appuie en tant que de besoin sur des conseils externes. Le responsable fiscal intervient également en soutien systématique dans le contexte de la gestion des risques fiscaux liés aux opérations d'acquisitions/cessions d'actifs.

13.4.5. Gestion financière

Les risques financiers sont gérés par la fonction trésorerie et financement qui suit en permanence l'évolution des marchés, les ratios financiers du Groupe, les projections de trésorerie et le plan prévisionnel de financement mis à jour de façon régulière.

La gestion du risque de taux s'effectue par recours à des instruments de couverture dans le cadre d'une politique visant à protéger la société des évolutions des marchés et à optimiser le coût de la dette. La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Cette surveillance a été renforcée en 2008 par la mise en place du Comité de Surveillance des Investissements et des Désinvestissements décrit au paragraphe 13.4.1 Organisation et direction de la société.

La sécurité des flux financiers est assurée quant à elle par la procédure d'organisation des signatures bancaires, qui confie à un nombre restreint d'intervenants, dans le strict respect de la séparation des fonctions et dans le cadre de limites précisément définies, les délégations nécessaires au fonctionnement des comptes bancaires.

13.4.6. Surveillance du dispositif

Gecina est dotée de trois structures exerçant des activités de surveillance du contrôle interne et des risques : le département risques & développement durable, le contrôle de gestion et l'audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Financière pour ce qui est du département risques & développement durable et au Président pour ce qui est du contrôle de gestion et l'audit interne. Elles rendent compte de leurs activités au Président, aux Comités spécialisés du Conseil, et notamment au Comité des Comptes et de l'Audit pour ce qui est des travaux de l'audit interne et au Comité pour la Qualité et le Développement Durable pour ce qui est des travaux du département risques & développement durable.

Le département risques & développement durable

Le département risques & développement durable est chargé, en soutien des directions opérationnelles et fonctionnelles, d'identifier et de traiter les risques liés à la sécurité des actifs, des personnes, à la maîtrise des responsabilités, et au respect de l'environnement. Il constitue une fonction experte responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires. Il est composé de 7 personnes.

Ce département, chargé d'accompagner et d'encadrer, dans son domaine d'expertise, les différentes Directions du Groupe, est également amené à réaliser des contrôles et faire des recommandations. Plus particulièrement, il a la charge de procéder à des évaluations des risques sur les immeubles, d'assister les responsables opérationnels dans leurs opérations d'acquisitions ou de gestion, ainsi que de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un événement majeur est également en place. Il est constitué notamment d'une plate-forme externalisée à la disposition des locataires et de règles d'astreinte.

Les activités du département risques & développement durable sont également appuyées par un Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable chargé de définir des normes internes et d'organiser une prise de décision collégiale en matière de risques.

Enfin, le département risques & développement durable assure la gestion du programme d'assurances et des sinistres déclarés. Il assiste également, en tant que de besoin, les autres Directions lors de la négociation des clauses particulières d'assurances figurant dans les baux et autres contrats.

Le contrôle de gestion

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le contrôle de gestion du Groupe contribue significativement à la surveillance et la maîtrise des risques, notamment pour ce qui concerne la valorisation du patrimoine, la gestion locative et l'élaboration de l'information financière et comptable.

Afin d'assurer un meilleur suivi des opérations, le contrôle de gestion de Gecina est assuré à un double niveau : sur un plan opérationnel au niveau de chacune des Directions et à un niveau centralisé par la Direction du Contrôle de Gestion. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des directions opérationnelles.

La Direction du Contrôle de Gestion est actuellement composée de 7 personnes et travaille en étroite relation avec la fonction business-plan.

La Direction du Contrôle de Gestion est plus particulièrement chargée de l'élaboration et du contrôle budgétaire, du suivi des indicateurs clés de l'activité, de l'analyse de la rentabilité des immeubles et de l'évaluation du patrimoine. Elle produit, à l'attention du Comité Résultats, un reporting trimestriel détaillé par ligne d'activité et réalise toute analyse budgétaire spécifique demandée par la Direction Générale.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les autres charges immobilières. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation sont retenues par immeuble, étant précisé que, pour le secteur immobilier d'entreprise, le budget est élaboré en examinant chaque bail de l'état locatif.



Le suivi budgétaire des immeubles est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et au trimestre pour les autres charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont identifiés, analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels concernés.

En ce qui concerne les coûts de fonctionnement, les budgets sont élaborés sur des bases mensuelles. Les frais de personnel sont suivis mensuellement, et les autres frais font l'objet d'un suivi trimestriel.

Suivi des indicateurs de gestion

Des indicateurs d'activité ont été mis en place pour chaque secteur afin de mesurer la performance de l'activité locative. Ces indicateurs portent principalement sur les congés annoncés, les sorties et lots en relocation et les nouvelles locations. Le Contrôle de Gestion, en liaison avec les directions opérationnelles, analyse ainsi de manière récurrente, la vacance, les prix et les délais de relocation, ainsi que les taux de rotation.

Analyse de la rentabilité des immeubles

La rentabilité des immeubles est évaluée en fonction des références de marché et des dernières expertises immobilières connues. Les immeubles sont classés par catégorie (par type d'actif et par région). Les immeubles présentant une rentabilité anormalement faible font l'objet d'un suivi particulier afin d'optimiser leur résultat ou de décider de leur évolution patrimoniale.

L'audit interne

Le département d'audit interne, composé de trois personnes, exerce des missions d'audit, d'évaluation des risques généraux de l'entreprise, et d'accompagnement dans la formalisation du référentiel de procédures.

Les missions principales de l'audit interne, ainsi que les responsabilités des directions opérationnelles et fonctionnelles en matière de contrôle interne, sont définies dans la charte d'audit du Groupe.

Un programme annuel des missions d'audit est préparé par la Direction de l'Audit et validé par le Président. Les rapports d'audit sont diffusés, au Président, au Directeur Général Délégué et aux membres des Directions concernées. Le plan d'audit annuel et les rapports de missions sont également diffusés au Comité des Comptes et de l'Audit.

Les missions de contrôle réalisées en 2008 ont notamment porté sur la fixation des loyers dans les domaines résidentiels et logistique, la gestion des factures fournisseurs, et la gestion des encaissements. L'audit interne procède par ailleurs, sur une base régulière, au suivi de la mise en œuvre de ses recommandations.

Évolutions, perspectives, tendances

14.1. Événements récents	179
14.2. Perspectives et tendances	180

Gecina a poursuivi et affirmé sa stratégie initiée dès la fin de l'année 2005 ayant pour objectif d'accroître, de dynamiser et de diversifier son portefeuille d'actifs, et se traduisant par le renforcement du pôle bureaux et par l'acquisition de nouveaux types de produits, dans le secteur résidentiel (résidences étudiants), la logistique, la santé et l'hôtellerie. Ces nouveaux actifs contribuent ainsi à générer des rendements élevés, augmenter toujours la qualité du patrimoine et les performances du Groupe.

La crise économique actuelle, en tarissant les sources de financement, a entraîné une dégradation des marchés immobiliers et financiers, aujourd'hui marqués par une forte volatilité et rendant plus complexe l'appréhension des perspectives d'activité. Prenant toute la mesure de la modification de l'environnement économique, Gecina a adapté son programme d'acquisitions et fait évoluer son programme de cessions afin d'assurer un niveau de liquidité adéquat.

14.1. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Le 30 décembre 2008, Gecina a annoncé avoir porté sa participation dans Gecimed de 38,6 % à 48 % à l'occasion de la sortie du capital de la société ISM, qui en détenait 19,13 %. Parallèlement les groupes SCOR et RBS ont acheté le reste de la participation d'ISM dans des conditions équivalentes à Gecina, c'est-à-dire au prix de 0,70 euro par action. Conformément à la réglementation boursière en vigueur, le Conseil d'Administration de Gecina a décidé le 26 février 2009 de lancer sur Gecimed une Offre Publique Obligatoire alternative. Le paiement des actions Gecimed se fera, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire au prix de 1,15 euro par action, soit en actions Gecina sur la base d'une parité de 1 action Gecina contre 37 actions Gecimed.

Gecina a indiqué son intention de souscrire, de manière à en assurer la réalisation, à l'augmentation de capital de Gecimed décidée par son Conseil d'administration le 25 février 2009.

Cette augmentation de capital de 100 millions d'euros servira à assurer, d'une part, le financement des projets engagés et, d'autre part, à réduire l'endettement de la société en apurant l'avance d'associé dont Gecimed bénéficie.

Après analyse de la transaction par le Comité de Coordination, le Conseil d'Administration de Gecina a approuvé le 26 février 2009 l'acquisition par SIF Espagne, filiale à 100 % de Gecina, d'une participation de 49 % dans Bami, société détenant un patrimoine immobilier de bureaux à Madrid, pour un montant de 107,8 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration de Gecina a décidé le 7 avril 2009 l'abandon définitif de la mise en œuvre par Gecina de l'Accord de Séparation (décrit au paragraphe 7.3.2).



14.2. PERSPECTIVES ET TENDANCES

Perspectives opérationnelles

Au 31 décembre 2008, la réserve de projets dont les livraisons s'échelonnent de 2009 à 2012 représente une superficie de 881 000 m². L'investissement total s'élèvera à 1 888 millions d'euros dont 62 % concernent les bureaux et centres commerciaux, 18 % la logistique, 13 % le résidentiel, le reste portant sur la santé. Les loyers futurs estimés de ces actifs devraient représenter environ 19 % des loyers annualisés à fin décembre 2008. Au 31 décembre 2008 cet investissement total a déjà été réalisé à hauteur de 30 % et 522 millions d'euros sont engagés pour les exercices à venir. Le solde de cet investissement total pourra donc être engagé en fonction de l'évolution du marché et de l'activité économique. Les investissements réalisés en 2009 seront financés par la trésorerie disponible (440 millions d'euros au 31 décembre 2008), par les cessions prévues (600 à 700 millions d'euros) et/ou par les financements nouveaux qui seront mis en place.

Bureaux

Au 31 décembre 2008, les programmes de développement les plus significatifs sont les immeubles Anthos (9 470 m²), et Horizons (36 670 m²) à Boulogne (92), en partenariat avec Hines.

Les principaux actifs en restructuration consistent en un immeuble de 10 800 m² à Neuilly-sur-Seine (92), Le Building (7 223 m²) à Paris 2^e, loué à partir du 1^{er} mars, un immeuble de 8 704 m² à Paris 15^e et un immeuble de 5 255 m², Paris 8^e. L'essentiel des livraisons de ce segment interviendra en 2010 puis 2011.

Résidentiel

Le portefeuille de projets représente une surface de près de 66 000 m² et se décline entre immeubles d'habitation et résidences étudiants. Les livraisons s'échelonnent majoritairement sur 2010 et 2011.

Logistique

Les projets portent sur une surface de 622 000 m² et concernent principalement quatre sites d'entrepôts de nouvelle génération situés à Lauwin (Pas-de-Calais), Sablé (Sarthe), Saint-Martin-de-Crau (Bouches-du-Rhône, près de Marseille) et Moussy (Seine-et-Marne). Ces programmes sont divisés en plusieurs tranches qui seront lancées au fur et à mesure de la location des actifs.

Perspectives économiques et financières

Au titre de 2009, Gecina bénéficie de son portefeuille diversifié d'actifs quasiment intégralement loué à des preneurs de bonne qualité. Sur le plan financier, le cash flow d'exploitation avant cessions et après impôts devrait enregistrer une progression de plus de 10 % par rapport à 2008 grâce à la réduction du coût de la dette et des charges d'exploitation ainsi qu'à la hausse des loyers (sur base comparable). Par ailleurs, les perspectives en 2009 en termes d'évolution de la situation de trésorerie prennent en compte le montant limité des échéances de remboursement de la dette, les lignes de crédit disponibles ainsi qu'un plan de cession d'actifs de 600 à 700 millions d'euros, montant similaire à celui réalisé en 2008.

— Contrôleurs légaux des comptes

15.1. Responsables du contrôle des comptes.....	181
15.2. Honoraires.....	182
15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes.....	183

15.1. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux Comptes titulaires

Mazars & Guérard

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Représenté par Guy Isimat-Mirin
Exaltis – 61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Mazars & Guérard a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Représenté par Eric Bulle
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine cedex

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.

Commissaires aux Comptes suppléants

Patrick de Cambourg

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Exaltis – 61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Patrick de Cambourg a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.

Pierre Coll

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine cedex

Pierre Coll a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.



15.2. HONORAIRES

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au compte de résultat au titre de l'année 2008 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

En k€	PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars & Guérard				TOTAL			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit												
• Commissariat aux comptes *, certification, examen des comptes individuels et consolidés...												
Émetteur	518	1 222	53 %	86 %	426	1 081	72 %	85 %	944	2 303	60 %	86 %
Filiales	153	139	16 %	10 %	162	158	27 %	12 %	315	297	20 %	11 %
SOUS-TOTAL	671	1 361	69 %	96 %	588	1 239	99 %	97 %	1 259	2 600	80 %	97 %
• Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes...												
Émetteur	300	55	31 %	4 %	3	27	1 %	3 %	303	82	20 %	3 %
Filiales intégrées												
SOUS-TOTAL	300	55	31 %	4 %	3	27	1 %	3 %	303	82	20 %	3 %
Autres prestations												
Juridique, fiscal, social, autres...												
SOUS-TOTAL												
TOTAL	971	1 416	100 %	100 %	591	1 266	100 %	100 %	1 562	2 682	100 %	100 %

* Incluent les diligences relatives aux deux projets (i) de filiation et cotation du patrimoine résidentiel et (ii) de séparation des sociétés Gecina et Metrovacesa, correspondant, au titre de l'exercice 2007 uniquement, à des honoraires d'un montant de 1 465 milliers d'euros (PricewaterhouseCoopers Audit : 776 milliers d'euros, Mazars & Guérard : 689 milliers d'euros).



15.3. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

15.3.1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Ce rapport porte sur les comptes consolidés présentés au chapitre 4.4.

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Gecina, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

La crise financière et économique emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de forte volatilité des marchés et de complexité à appréhender les perspectives économiques et financières que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 823.9 du Code de commerce :

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 3.1 de l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en vente telle que présentée dans le bilan consolidé et les notes 5.1 et 5.5 de l'annexe était effectuée sur la base de ces expertises externes. Nous nous sommes par ailleurs assurés que, pour les immeubles valorisés au coût historique, le niveau de dépréciation était suffisant au regard de ces expertises externes. Comme indiqué dans la note 3.15 de l'annexe, les évaluations effectuées par les experts immobiliers indépendants reposent sur des estimations et il est donc possible, notamment compte tenu de la situation du marché immobilier en termes de volatilité et de liquidité, que la valeur à laquelle le patrimoine immobilier pourrait être cédé diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.
- comme indiqué dans la Note 3.8 de l'annexe, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe. Comme indiqué dans la Note 3.15 de l'annexe, les évaluations effectuées par le Groupe reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments dérivés pourraient être réalisés diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

Mazars

Guy Isimat-Mirin
Associé



15.3.2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Ce rapport porte sur les comptes annuels présentés au chapitre 5.4.

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Gecina tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

La crise financière et économique emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de forte volatilité des marchés et de complexité à appréhender les perspectives économiques et financières que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 823.9 du Code de commerce :

- les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier et aux titres de participation sont décrites dans les Notes 3.1 et 3.2 de l'annexe, respectivement. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Éric Bulle

Associé

Mazars

Guy Isimat-Mirin

Associé



15.3.3. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Avec la société Gec7, filiale à 100 % de Gecina

Administrateur concerné : Monsieur Antonio Truan en qualité de Président de Gec7

Le Conseil d'Administration du 23 septembre 2008 a autorisé l'apport par Gecina à la société Gec7 (filiale à 100 % de Gecina) de l'immeuble à usage de résidence d'étudiants situé 3-5 rue Rigaud 93350 Le Bourget. L'apport a été réalisé le 30 septembre 2008 pour une valeur de quatorze millions neuf cent soixante cinq mille euros (14 965 000 euros) hors taxe.

2. Mise en conformité d'engagements avec les dispositions d'application de la loi du 21 août 2007 dite loi TEPA

Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 avait autorisé l'attribution à Monsieur Antonio Truan, Directeur Général Délégué, nommé administrateur de Gecina le 28 décembre 2007, le bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions égale à deux ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des douze derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète d'activité. Cette indemnité n'était pas soumise à des conditions de performance.

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 a autorisé l'attribution d'une indemnité de cessation de fonctions, qui modifie celle précédemment attribuée par le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 et décrite ci-avant, afin d'assujettir, conformément à la loi TEPA, l'indemnité de départ du Directeur Général Délégué à des conditions de performance. Le critère de performance retenu est l'évolution de l'« Excédent brut d'exploitation avant cessions » ressortant des comptes consolidés calculé sur les deux exercices précédant l'exercice au cours duquel la cessation d'activité interviendrait.



Le tableau ci-dessous fait ressortir l'évolution proposée de l'indemnité de départ du Directeur Général Délégué en fonction des niveaux de progression de l'« Excédent Brut d'Exploitation avant cessions » :

P (pourcentage de progression de l'excédent brut d'exploitation avant cessions)	Indemnité de départ
$P \geq 2 \%$	24 mois
$1 \% \leq P < 2 \%$	12 mois
$0,5 \% \leq P < 1 \%$	6 mois
$P < 0,50 \%$	3 mois

Les autres conditions de l'indemnité de départ du Directeur Général Délégué ont été jugées pour l'essentiel conformes aux recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 et restent donc inchangées. Les cas d'ouverture du droit à l'indemnité de départ, à savoir révocation ou non-renouvellement de son mandat (sauf faute lourde), ont par ailleurs été précisés : la modification de l'organisation de la Direction Générale ou de la structure juridique de la société ou la modification significative des pouvoirs du Directeur Général Délégué peuvent s'analyser comme un changement de stratégie de l'entreprise. Le seul cas restant est celui du changement de contrôle également prévu aux recommandations AFEP/MEDEF.

L'approbation de cette convention par votre Assemblée Générale permettra de clore la procédure de mise en conformité avec la loi TEPA qui n'a pu intervenir avant le 22 février 2009 en l'absence d'assemblée générale depuis le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 qui a autorisé cet engagement.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1. Bénéfice du plan de retraite complémentaire des mandataires sociaux accordé à Monsieur Antonio Truan

Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 a autorisé l'octroi à Monsieur Truan du bénéfice du plan de retraite complémentaire des mandataires sociaux en vigueur au sein de Gecina, tel qu'adopté par le Conseil d'Administration du 17 janvier 2001. Ce plan ne prévoit aucun versement avant le départ à la retraite des mandataires sociaux.

Ce système complète les régimes de base et complémentaires existants. Il permet aux mandataires sociaux d'acquiescer un montant de retraite égal à un certain pourcentage de leur salaire de fin de carrière en fonction de leur nombre d'années d'ancienneté dans le Groupe et sous déduction de toute autre forme de retraite perçue. Le montant total versé au titre du régime Cardif ne peut excéder 20 % du salaire de référence, entendu comme la moyenne des salaires fixes et variables des 36 derniers mois précédant le départ en retraite. Pour être mis en œuvre, le bénéficiaire de ce régime doit (i) avoir acquis une ancienneté minimale de 5 ans en qualité de mandataire social de Gecina ou des autres sociétés adhérentes au régime Cardif, (ii) avoir atteint l'âge de 60 ans au moment du départ de l'entreprise, et (iii) être en position de liquider ses retraites au titre du régime général.

2. Versement par Gecina d'une somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros à la société Bami

Administrateurs concernés : Madame Victoria Soler Lujan, Messieurs Joaquin Rivero Valcarce et José Gracia Barba.

Gecina a versé à la société Bami la somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros (9 850 000 €) le 14 décembre 2007, correspondant à l'avance de divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid. Au 31 décembre 2008, le solde de cette avance s'élève à deux millions six cent quatre-vingt cinq mille neuf cent quatre vingt sept euros (2 685 987 €). Cette avance a été remboursée intégralement par Bami à Gecina en février 2009.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Éric Bulle

Associé

Mazars

Guy Isimat-Mirin

Associé



15.3.4. Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Gecina et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration, un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de, notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Éric Bulle
Associé

Mazars

Guy Isimat-Mirin
Associé



Liste du patrimoine

Bureaux (DIE)	188
Résidentiel (DIR)	196
Logistique (DIL)	206
Immobilier de diversification (DID)	210

BUREAUX (DIE)

75

Paris 1^{er}

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerce (en m²)	Surface activités (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
55, boulevard de Sébastopol	1880	8	577	563	200	0	1 340	Gecina
10/12, place Vendôme	1750	0	0	7 821	1 002	0	8 823	Gecina
8/10, rue Villedo	1970	0	0	1 366	0	0	1 366	Geciter
1, boulevard de la Madeleine	Fin XIX ^e /1996	6	548	1 144	684	0	2 376	Gecina

Paris 2^e

35, avenue de l'Opéra – 6, rue Danielle-Casanova	1878	10	545	1 739	0	0	2 284	Geciter
120/122, rue Réaumur – 7/9, rue Saint-Joseph	1890/1880/2008	0	0	4 998	0	0	4 998	Geciter
14/16, rue des Capucines	1970/2005	0	0	10 570	0	0	10 570	Geciter
64, rue Tiquetonne – 48, rue Montmartre	1850	52	4 484	5 719	0	0	10 203	Gecina
26/28, rue Danielle-Casanova	1800	3	252	822	308	0	1 382	Geciter
10, rue du Quatre-Septembre – 79, rue de Richelieu – 1, rue Ménars	1870	1	105	1 835	720	0	2 660	Geciter
4, rue de la Bourse	1750	10	823	3 570	382	0	4 775	Geciter
3, place de l'Opéra	1870	0	0	3 872	719	0	4 591	Geciter
12, rue de Volney	1850	0	0	2 048	0	0	2 048	Gecina
31/35, boulevard des Capucines	1992	0	0	4 136	1 617	0	5 753	Capucines
5, boulevard Montmartre	1995	17	1 342	3 648	2 487	0	7 477	5, bld Montmartre
29/31, rue Saint-Augustin	1996	6	445	4 531	274	0	5 250	Saint-Augustin



	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 3^e								
4, rue Beaubourg	1928	0	0	2 329	0	0	2 329	Geciter
Paris 6^e								
77/81, boulevard Saint-Germain	2002	0	0	5 001	8 508	0	13 509	77-81 bld Saint-Germain
Paris 7^e								
3/7, rue de Monttessuy	1994	1	97	8 058	392	0	8 547	Monttessuy
Paris 8^e								
151, boulevard Haussmann	1880	16	1 271	2 085	0	0	3 356	Geciter
153, boulevard Haussmann	1880	17	666	4 021	0	0	4 687	Geciter
155, boulevard Haussmann	1880	11	449	3 676	0	0	4 125	Geciter
22, rue du Général-Foy	1894	4	300	2 312	0	0	2 612	Geciter
43, avenue de Friedland – rue Arsène-Houssaye	1867	0	0	1 672	0	0	1 672	Geciter
31, rue d'Amsterdam	1895	9	760	790	545	0	2 095	Gecina
57, avenue Franklin-D.-Roosevelt 24, rue du Colisée	1890	4	127	1 491	217	0	1 835	Geciter
169, boulevard Haussmann	1880	8	661	730	339	0	1 730	Gecina
Parkings Haussmann	1880	0	0	0	0	0	0	Gecina
41, avenue Montaigne – 2, rue de Marignan	1924	2	106	1 375	583	0	2 064	Geciter
59/61, rue du Rocher	1964	0	0	3 657	0	0	3 657	Gecina
44, avenue des Champs-Élysées	1925	0	0	2 781	2 242	0	5 023	Gecina
30, place de la Madeleine	1900	2	279	790	1 101	0	2 170	Gecina
5, rue Tronchet	1890	8	242	1 000	222	0	1 464	Gecina
18/20, place de la Madeleine	1930	0	0	2 609	595	0	3 204	SPIPM
75, rue du Faubourg-Saint-Honoré	1800	1	15	95	179	0	289	Hôtel d'Albe
5, rue Royale	1850	1	128	1 968	181	0	2 277	Geciter
26, rue de Berri	1971	0	0	1 836	1 004	0	2 840	Geciter
38, avenue George-V – 53, rue François-1 ^{er}	1961	0	0	496	856	0	1 352	Geciter
50, rue de Londres	1993	0	0	1 280	0	200	1 480	Geciter
66, avenue Marceau	1997/2007	0	0	4 856	0	0	4 856	Gecina
Parc Haussmann-Berry	1990	0	0	0	0	0	0	Gecina
9/15, avenue Matignon	Fin XIX ^e /1997	35	2 585	5 333	4 144	0	12 062	Gecina
24, rue Royale	1996	0	0	1 609	1 287	0	2 896	Gecina
101, avenue des Champs-Élysées	1995/2006	0	0	6 363	2 212	0	8 575	Hôtel d'Albe
Parking George-V	1977	0	0	0	0	0	0	Hôtel d'Albe
8, avenue Delcassé	1988	0	0	8 096	1 687	0	9 783	Hôtel d'Albe
55, rue d'Amsterdam	1996	0	0	10 824	539	0	11 363	55, rue d'Amsterdam
162, rue du Faubourg-Saint-Honoré	1953	0	0	1 808	133	0	1 941	Geciter
89/91, rue du Faubourg-Saint-Honoré	1972	0	0	758	0	0	758	Gecina



	Année	Nombre de logements		Surface résidentielle (en m²)		Surface bureaux (en m²)		Surface commerce (en m²)		Surface activités (en m²)		Surface totale (en m²)		Société
17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	0	0	5 428	0	0	0	5 428						Gecina
20, rue de la Ville-l'Évêque	1967	0	0	5 450	0	0	0	5 450						Gecina
27, rue de la Ville-l'Évêque	1962	0	0	3 169	0	0	0	3 169						Gecina
7, rue de Bucarest	1972	0	0	2 749	0	0	0	2 749						Gecina
Paris 9^e														
21, rue Auber – 24, rue des Mathurins	1866	6	300	799	428	0	0	1 527						Geciter
44, rue Blanche	1890	12	957	1 158	0	0	0	2 115						Geciter
21, rue Drouot -12, rue de Provence	1861	5	140	355	502	0	0	997						Geciter
1/3, rue de Caumartin	1780	4	266	1 558	1 050	0	0	2 874						Gecina
6, rue d'Amsterdam (Le Vermeer)	1990	0	0	994	658	0	0	1 652						Gecina
23/29, rue de Châteaudun – 26/28, rue Saint-Georges	1995	0	0	15 351	0	0	0	15 351					23/29, rue de Châteaudun	
32, boulevard Haussmann	2002	0	0	2 513	537	0	0	3 050						Gecina
Paris 10^e														
21, rue d'Hauteville	1850	11	769	1 191	598	0	0	2 558						Gecina
Paris 12^e														
2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	5 461	0	0	0	5 461						Geciter
2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	7 103	0	0	0	7 103						Geciter
193, rue de Bercy	1972	0	0	15 291	981	0	0	16 272						Gecina
58/62, quai de la Râpée (parkings)	1990	0	0	0	0	0	0	0						S.P.L.
Paris 14^e														
11, boulevard Brune	1973	0	0	2 544	237	0	0	2 781						Gecina
37/39, rue Dareau	1988	0	0	0	0	4 857	0	4 857						Gecina
69/73, boulevard Brune – 10/18, rue des Mariniers	1970	0	0	0	2 305	0	0	2 305						Gecina
Paris 15^e														
33, avenue du Maine (Tour Maine-Montparnasse – 50 ^e étage)	1991	0	0	1 822	0	0	0	1 822						Gecina
28/28 bis, rue du Docteur-Finlay – 5, rue Sextius-Michel	1960	0	0	3 444	0	0	0	3 444						Geciter
34, rue de la Fédération	1973	0	0	6 579	0	0	0	6 579						Gecina
Paris 16^e														
43, avenue Marceau – 14, rue Bassano	1928	0	0	1 314	0	0	0	1 314						Geciter
40, rue Lauriston	1900	0	0	0	0	0	0	0						Sadia
100, avenue Paul-Doumer	1920	0	0	0	294	0	0	294						Gecina
58/60, avenue Kléber	1992	0	0	4 201	588	0	0	4 789						Sadia
24, rue Erlanger	1965	0	0	5 956	0	0	0	5 956						Geciter
17, rue Galilée	1960	0	0	680	0	0	0	680						Geciter



		Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 17^e									
63, avenue de Villiers	1880	8	406	2 912	0	0	3 318		Geciter
12/12 bis, rue Torricelli	1800/2003	0	0	2 620	0	0	2 620		Geciter
45, avenue de Clichy – 2/4, rue Hélène	1991	0	0	3 900	0	0	3 900		Gecina
153, rue de Courcelles	1991	0	0	18 716	1 138	0	19 853		SICB
32/34, rue Guersant	1992	0	0	13 175	0	0	13 175		SP2
16, rue Médéric	1970	0	0	1 338	0	0	1 338		Gecina
Paris 19^e									
96/100, rue Petit	1977	0	0	4 185	0	0	4 185		Parigest
Paris 20^e									
4/16, avenue Léon-Gaumont	2006	0	0	29 444	0	0	29 444		Gecina
Sous-total immeubles en exploitation Paris			278	19 645	319 481	44 675	5 057	388 857	
78140 Vélizy-Villacoublay									
8/10, avenue Morane-Saulnier – Le Square	1979/1980	0	0	7 368	0	0	7 368		Colvel Windsor
6, avenue Morane-Saulnier – 3, rue Paul-Dautier – Le Crystalys	2007	0	0	25 806	0	0	25 806		Colvel Windsor
78180 Montigny-le-Bretonneux									
1, avenue Niepce	1984	0	0	4 050	0	0	4 050		Gecina
5/9, avenue Ampère	1986	0	0	5 534	0	0	5 534		Gecina
4, avenue Newton	1978	0	0	4 398	0	0	4 398		Gecina
6, avenue Ampère	1981	0	0	3 204	0	0	3 204		Gecina
78280 Guyancourt									
3/9, rue Hélène-Boucher	1990	0	0	10 242	0	0	10 242		Gecina
78280 Saint-Quentin-en-Yvelines									
2, avenue Gay-Lussac	1985-1988	0	0	91 644	0	0	91 644		Parigest
91220 Brétigny-sur-Orge									
ZI Les Bordes	1975	0	0	17 139	0	0	17 139		Parigest
92052 Courbevoie (Paris-La Défense)									
Le Lavoisier – 4, place des Vosges	1989	0	0	8 473	0	0	8 473		Geciter
92100 Boulogne-Billancourt									
37/39, rue Marcel-Dassault	1993	0	0	1 343	0	0	1 343		Gecina
73/77, rue de Sèvres	1973	0	0	5 790	0	0	5 790		Gecina
65, quai Georges-Gorse “Le Khapa”	2008	0	0	19 212	427	0	19 639		Khapa
4, cours de l’Île-Seguin “L’Angle”	2008	0	0	11 082	345	0	11 427		L’Angle
122, avenue du Général-Leclerc	1968/2006	0	0	18 071	6 004	0	24 075		Parigest

78

91

92



		Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerce (en m²)	Surface activités (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
92120 Montrouge									
35, boulevard Romain-Rolland	1999	0	0	9 358	0	1 071	10 429		Geciter
25/31, boulevard Romain-Rolland	2000	0	0	6 709	0	0	6 709		Geciter
92130 Issy-les-Moulineaux									
12, boulevard des Îles	1991	0	0	5 015	355	0	5 370		Gecina
1, quai Marcel Dassault	2003	0	0	12 692	0	0	12 692		1, quai M.-Dassault Suresnes
92200 Neuilly-sur-Seine									
159/161, avenue Achille-Peretti – 17, rue des Huissiers	1914	0	0	3 830	0	0	3 830		Geciter
12/16, boulevard du Général-Leclerc	1973	8	541	15 867	0	0	16 408		Gecina
157, avenue Charles-de-Gaulle	1959	0	0	5 779	265	0	6 044		Geciter
159, avenue Charles-de-Gaulle	1970	0	0	3 864	0	0	3 864		Geciter
6 bis/8, rue des Gravières	1959	0	0	4 544	0	0	4 544		Gecina
163/165, avenue Achille-Peretti	1970	0	0	2 580	0	0	2 580		Gecina
92215 La Défense									
47, rue Louis-Blanc	1992	0	0	7 609	0	0	7 609		Gecina
92300 Levallois-Perret									
140/146, rue Anatole-France	1991	0	0	27 031	400	0	27 431		PB Îlot 1-4
97, rue Anatole-France	1986	0	0	1 379	0	0	1 379		Gecina
16, rue Paul-Vaillant-Couturier	1982	0	0	2 078	0	0	2 078		Gecina
2/4, quai Michelet	1996	0	0	32 960	0	0	32 960		Michelet
55, rue Deguingand	1974	0	0	4 655	0	0	4 655		Parigest
92400 Courbevoie									
ZAC Danton 16, 16 bis, 18 à 28, avenue de l'Arche – 34, avenue Léonard-de-Vinci	2007	0	0	9 363	0	0	9 363		Le Pyramidion
92500 Rueil-Malmaison									
8, rue Henri-Becquerel – 6, rue E.-et-A.-Peugeot	1987	0	0	4 686	0	0	4 686		Gecina
55/57, avenue de Colmar – 97/101, avenue Victor-Hugo	1988	0	0	2 950	0	0	2 950		Gecina
Cours Ferdinand-de-Lesseps (Vinci 1)	1992	0	0	24 312	1 351	0	25 663		SP1
Place de l'Europe (Vinci 2)	1993	0	0	8 870	916	0	9 786		SP1
92700 Colombes									
15/55, boulevard Charles-de-Gaulle/ 307, rue d'Estienne-d'Orves	2001	0	0	42 788	0	0	42 788		Gecina
420/426, rue d'Estienne-d'Orves	2006	0	0	57 151	0	0	57 151		Gecina
93170 Bagnolet									
59, rue Charles-Delescluze	1972	0	0	0	0	850	850		Gecina



94

94250 Gentilly

1, parvis Mazagran 2004 0 0 13 765 578 0 14 343 Gecina

94300 Vincennes

5/7, avenue de Paris 1988 0 0 3 579 0 0 3 579 Gecina

9, avenue de Paris 1971/2003 0 0 1 967 0 0 1 967 Gecina

94550 Chevilly-Larue

25, rue du Pont-des-Halles 1977-1996 0 0 15 442 0 0 15 442 Parigest

Sous-total immeubles en exploitation Région parisienne 8 541 564 179 10 641 1 921 577 281

Sous-total immeubles en exploitation Paris et Région parisienne 286 20 186 883 660 55 315 6 978 966 139

69

Lyon 2^e

27, quai Saint-Antoine 1650 0 0 0 350 0 350 Gecina

28, quai Saint-Antoine 1650 0 0 0 45 0 45 Gecina

29/30, quai Saint-Antoine 1650 6 460 0 2 373 0 2 833 Gecina

Lyon 3^e

19/20, quai Augagneur 1860/1890 27 1 825 0 1 750 0 3 575 Gecina

19/21, cours de la Liberté 1850 14 549 0 1 773 0 2 322 Gecina

74, rue de Bonnel 1986 0 0 1 950 0 0 1 950 Gecina

21, rue François-Garcin 1989 0 0 1 848 0 0 1 848 Gecina

74/78 et 82, rue de La Villette (Part-Dieu) 2004 0 0 13 087 0 0 13 087 Geciter

Lyon 7^e

174, avenue Jean-Jaurès 1950/70/94 0 0 3 783 0 0 3 783 Gecina

69100 Villeurbanne

63, avenue Roger-Salengro 1981 0 0 2 136 0 0 2 136 Gecina

69740 Génas

Rue de Genève 1991 0 0 0 0 5 565 5 565 Gecina

69540 Irigny

Le Broteau 1980 0 0 0 0 10 400 10 400 Gecina

Sous-total immeubles en exploitation Lyon + région lyonnaise 47 2 834 22 804 6 291 15 965 47 894

Autres pays

Espagne (Madrid)

61, calle Velazquez 1950 0 0 0 174 0 174 Gecina

118, avenida Burgos – 2, avenida Manoteros 2004 0 0 0 12 096 0 12 096 SIF (Espagne)

Sous-total immeubles en exploitation autres pays 0 0 0 12 270 0 12 270

TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION 333 23 020 906 464 73 876 22 943 1 026 302



69

Réserves foncières

Lyon 3^e

72/86, avenue Félix-Faure –
106, boulevard Vivier-Merle
ZAC Buire (R. Foncière)

1880

0

0

0

0

18 646

18 646

Labuire
Aménagement
59,7 %

Lyon 7^e

174/188, avenue Jean-Jaurès –
42, rue Pré-Gaudry

1950/70/94

0

0

4 133

0

7 945

12 078

Gecina

75, rue de Gerland

1850/1980/97

0

0

8 163

0

13 671

21 834

Gecina

81/85, rue de Gerland

1850/1980/97

0

0

1 635

0

0

1 635

Gecina

69100 Villeurbanne

1, avenue Paul-Kruger –
51, rue Émile-Decorps

1981

0

0

0

0

2 440

2 440

Gecina

TOTAL RÉSERVES FONCIÈRES

0

0

13 931

0

42 702

56 633

75

En cours de restructuration

Paris 2^e

37, rue du Louvre –
25, rue d'Aboukir

1935

0

0

7 400

0

0

7 400

Geciter

Paris 8^e

34-36, avenue de Friedland

1973

0

0

5 056

0

0

5 056

Gecina

64, rue de Lisbonne – rue Murillo

1987

0

0

4 700

0

0

4 700

Gecina

Paris 9^e

16, boulevard Montmartre

1820

36

1 457

2 314

936

0

4 707

Gecina

Paris 15^e

31, quai de Grenelle (Mercure)

1973

0

0

8 250

0

0

8 250

Gecina

16, rue Linois
(centre commercial Beaugrenelle)

en cours

0

0

0

22 500

0

22 500

Beaugrenelle
50 %

51 à 53, quai de Grenelle (Mercure 2)

1975

0

0

1 643

0

0

1 643

Beaugrenelle
50 %

92

92200 Neuilly-sur-Seine

96/104, avenue Charles-de-Gaulle

1964

0

0

12 569

0

0

12 569

Geciter

Autres
pays

Espagne (Madrid)

16, calle del Puerto Somport

en cours

0

0

6 606

0

0

6 606

SIF (Espagne)

10, calle del Puerto Somport

en cours

0

0

9 310

0

0

9 310

SIF (Espagne)

Total immeubles

en cours de restructuration

36

1 457

57 848

23 436

0

82 741

TOTAL GROUPE GECINA

369

24 477

978 243

97 312

65 645

1 165 676



Synthèse du patrimoine bureaux

	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)
Paris	336 120	74 356
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle	16 638	29 682
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire	319 481	44 675
Région parisienne	568 854	13 979
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle	4 675	3 338
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire	564 179	10 641
Lyon	26 557	8 873
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle	3 753	2 582
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire	22 804	6 291
Autres régions	933	12 270
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle	933	0
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire	0	12 270
Patrimoine tertiaire en exploitation au 31 décembre 2008	932 463	109 478
Programmes divers de vente au 31 décembre 2008	1 240	733
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle	1 240	733
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire	0	0
Programmes en cours de construction et réserves foncières	72 138	24 001
PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2008	1 005 841	134 212
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle	27 598	36 900
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire	978 243	97 312



RÉSIDENTIEL (DIR)

75

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerce (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
Paris 1^{er}							
184, rue de Rivoli – 2, rue de l'Échelle	1880	12	1 264	257	661	2 182	Gecina
Paris 2^e							
6 bis, rue Bachaumont	1905	13	1 000	695	464	2 159	Gecina
Paris 3^e							
7/7 bis, rue Saint-Gilles	1987	42	2 713	0	135	2 848	Gecina
Paris 4^e							
2, rue Crillon	1969	36	2 160	390	213	2 763	Gecina
Paris 6^e							
1, carrefour Croix-Rouge	1876	14	982	0	209	1 191	Gecina
Paris 7^e							
262, boulevard Saint-Germain	1880	9	705	410	146	1 261	Gecina
266, boulevard Saint-Germain	1880	9	963	0	141	1 104	Gecina
Paris 8^e							
44, rue Bassano – 11, rue Magellan	1907	34	4 335	590	0	4 925	Gecina
165, boulevard Haussmann	1866	12	1 042	556	196	1 794	Gecina
80, rue du Rocher	1903	17	1 990	0	179	2 169	Gecina
51, rue de Rome	1865	13	1 211	138	363	1 712	Gecina
3, rue Treilhard	1866	11	802	296	314	1 412	Gecina
21, rue Clément-Marot	1880	6	1 330	649	0	1 979	Gecina
Paris 9^e							
13/17, cité de Trévise	1998	44	2 773	0	0	2 773	Gecina
Paris 10^e							
141, rue La Fayette	1898	9	1 060	0	635	1 695	Gecina
166/172, quai de Jemmapes	1982	139	8 753	0	0	8 753	Gecina
41/47, rue de la Grange-aux-Belles	1967	86	4 971	326	466	5 763	Gecina
Paris 11^e							
45/53, avenue Philippe-Auguste	1970	71	4 564	1 121	295	5 980	Gecina
8, rue du Chemin-Vert	1969	42	2 200	0	713	2 913	Gecina
Paris 12^e							
25/27, rue de Fécamp – 45, rue de Fécamp	1988	32	2 590	0	181	2 771	Gecina
18/20 bis, rue Sibuet	1992	63	4 423	73	0	4 496	Gecina
9/11, avenue Ledru-Rollin	1997	62	3 047	0	177	3 224	Gecina
25, avenue de Saint-Mandé	1964	83	3 619	0	161	3 780	Gecina
12/14, boulevard de Picpus	1966	22	1 628	0	52	1 680	Gecina
46, boulevard de Reuilly – 38, rue Taine	1972	159	8 541	0	2 655	11 196	Gecina
220, rue du Faubourg-Saint-Antoine	1969	127	6 535	0	1 019	7 554	Gecina
24/26, rue Sibuet	1970	159	9 760	85	0	9 845	Gecina



	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 13^e							
22/24, rue Wurtz	1988	68	4 471	0	248	4 719	Gecina
10/18, passage Foubert	1989	92	6 233	0	0	6 233	Gecina
49/53, rue Auguste-Lançon – 26, rue de Rungis - 55/57, rue Brillat-Savarin	1971	40	3 413	1 800	0	5 213	Gecina
2/12, rue Charbonnel – 53, rue de l'Amiral-Mouchez – 65/67, rue Brillat-Savarin	1966	181	12 007	0	490	12 497	Gecina
20, rue du Champ-de-l'Alouette	1965	53	3 886	570	369	4 825	Gecina
53, rue de la Glacière	1970	53	646	0	99	745	Gecina
Paris 14^e							
83/85, rue de l'Ouest	1978	31	1 981	0	112	2 093	Gecina
26, rue du Commandant-René-Mouchotte	1966	316	21 076	0	0	21 076	Gecina
3, villa Brune	1970	108	4 689	0	0	4 689	Gecina
Paris 15^e							
22/24, rue Edgar-Faure	1996	85	6 774	0	301	7 075	Parigest
26, rue Linois (Tour H15)	1979	192	11 634	0	0	11 634	H15
89, rue de Lourmel	1988	23	1 487	0	245	1 732	Gecina
39, rue de Vouillé	1999	84	6 291	0	135	6 426	Parigest
75/77, rue Saint-Charles	1979	40	2 764	0	0	2 764	Gecina
27, rue Balard	1995	64	5 798	0	0	5 798	Parigest
199, rue Saint-Charles	1967	59	3 253	0	0	3 253	Gecina
159/169, rue Blomet – 334/342, rue de Vaugirard	1971	320	21 524	0	5 310	26 834	Gecina
191, rue Saint-Charles – 17, rue Varet	1960	208	12 319	0	0	12 319	Gecina
76/82, rue Lecourbe – rue François-Bonvin (Bonvin-Lecourbe)	1971	247	13 875	0	6 581	20 456	Gecina
10, rue du Docteur-Roux – 189/191, rue de Vaugirard	1967	228	13 015	2 739	0	15 754	Gecina
74, rue Lecourbe	1971	93	8 042	0	0	8 042	Gecina
148, rue de Lourmel – 74/86, rue des Cévennes – 49, rue Lacordaire	1965	316	21 979	190	612	22 781	Gecina
85/89, boulevard Pasteur	1965	261	16 451	0	0	16 451	Gecina
44/50, rue Sébastien-Mercier	1971	40	2 464	0	703	3 167	Gecina
18/20, rue Tiphaine	1972	79	4 862	1 949	177	6 988	Gecina
37/39, rue des Morillons	1966	37	2 212	212	312	2 736	Gecina
12, rue Chambéry	1968	30	890	0	0	890	Gecina
6, rue de Vouillé	1969	588	28 215	804	1 157	30 176	Gecina
168/170, rue de Javel	1962	85	5 817	135	0	5 952	Gecina
20, rue de Cronstadt	1967	59	3 750	910	0	4 660	Gecina



	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 16^e							
6/14, rue de Rémusat – square Henri-Paté	1962	187	15 987	1 023	0	17 010	Gecina
17/19, rue Mesnil – 48, rue Saint-Didier	1963	220	12 822	143	0	12 965	Gecina
46 bis, rue Saint-Didier	1969	42	2 071	0	670	2 741	Gecina
Paris 17^e							
121, rue de Courcelles	1908	13	960	0	218	1 178	Gecina
169/183, boulevard Pereire – 7/21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	41	4 171	0	476	4 647	Gecina
28, avenue Carnot	1882	24	2 367	0	0	2 367	Parigest
30, avenue Carnot	1882	13	1 220	0	0	1 220	Parigest
32, avenue Carnot	1882	9	1 034	0	161	1 195	Parigest
10, rue Nicolas-Chuquet	1995	54	3 159	0	455	3 614	Gecina
38/40, rue de Lévis	1966	22	1 304	0	466	1 770	Gecina
Paris 18^e							
40, rue des Abbesses	1907	33	1 951	0	188	2 139	Gecina
234, rue Championnet	1980	208	12 243	0	0	12 243	Gecina
Paris 19^e							
25/31, rue Pradier – 63, rue Fessart	1965	202	14 526	0	358	14 884	Gecina
8/10, rue Manin	1967	113	6 213	0	0	6 213	Gecina
Paris 20^e							
19/21, rue d'Annam	1981	57	2 907	0	0	2 907	Gecina
59/61, rue de Bagnolet	1979	57	3 227	0	101	3 328	Gecina
44/57, rue de Bagnolet	1992	30	1 926	0	308	2 234	Gecina
162, rue de Bagnolet	1992	32	2 305	79	55	2 439	Gecina
42/52 et 58/60, rue de la Py – 15/21, rue des Montibœufs	1967	141	7 967	498	0	8 465	Gecina
20/24, rue de la Plaine – 15/17, rue de Lagny	1965	218	12 591	0	0	12 591	Gecina
Total immeubles Paris en exploitation		7 122	447 730	16 638	29 682	494 050	
78 78000 Versailles							
79, rue des Chantiers	1965	63	4 128	156	0	4 284	Gecina
Petite place - 7/9, rue Sainte-Anne – 6, rue Madame – 20, rue du Peintre-Le Brun	1968	192	13 899	2 675	0	16 574	Gecina
7, rue de l'Amiral-Serre	1974	75	5 577	0	0	5 577	Gecina
78100 Saint-Germain-en-Laye							
33/61, rue Rouget-de-L'Isle – 40/41, rue Jeanne d'Albret	1987	17	2 228	0	0	2 228	Gecina
31, avenue Saint-Fiacre – 10/28, rue Marie-Stuart	1987	19	2 568	0	0	2 568	Gecina
17, rue Félicien-David	1966	41	2 996	0	0	2 996	Gecina
78150 Le Chesnay							
16/20, rue Pottier	1980	147	8 147	0	443	8 590	Parigest



92

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
78170 La Celle-Saint-Cloud							
1, allée du Béarn	1961	245	16 091	0	0	16 091	Gecina
78600 Maisons-Laffitte							
21/31, rue des Côtes	1982	47	3 854	0	0	3 854	Gecina
56, avenue de Saint-Germain	1981	64	5 046	0	0	5 046	Gecina
92000 Courbevoie (Paris-La Défense)							
3/6, square Henri-Regnault	1974	224	12 626	0	0	12 626	Gecina
92100 Boulogne-Billancourt							
59 bis/59 ter, rue des Peupliers – 35 bis, rue Marcel-Dassault	1993	33	2 740	292	0	3 032	Gecina
175, boulevard Jean-Jaurès	1994	49	3 001	0	0	3 001	Parigest
94/98, rue de Bellevue	1974	63	4 474	0	0	4 474	Gecina
108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres	1968	106	5 402	0	0	5 402	GEC 3
108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres	1968	318	24 564	0	0	24 564	Parigest
92170 Vanves							
2/6, rue Ernest-Laval	1978	62	3 406	0	1 070	4 476	Parigest
5 bis, rue Larmeroux	1970	117	7 497	0	0	7 497	Gecina
92190 Meudon							
7, rue du Parc – 85, rue de la République	1966	206	16 322	0	0	16 322	Gecina
92200 Neuilly-sur-Seine							
47/49, rue Perronet	1976	46	3 503	0	0	3 503	Gecina
77, rue Perronet	1963	28	1 497	0	0	1 497	Gecina
92290 Châtenay-Malabry							
148, rue d'Aulnay	1973	113	6 400	0	0	6 400	Gecina
92300 Levallois-Perret							
136/140, rue Aristide-Briand	1992	73	4 699	0	0	4 699	Gecina
92350 Le Plessis-Robinson							
25, rue Paul-Rivet	1997	132	11 265	250	0	11 515	Gecina
92400 Courbevoie							
8/12, rue Pierre-Lhomme	1996	96	5 344	0	0	5 344	Gecina
43, rue Jules-Ferry – 25, rue Cayla	1996	58	3 574	0	0	3 574	Gecina
3, place Charras	1985	67	4 807	0	0	4 807	Gecina
161/165, rue Jean-Baptiste-Charcot	1965	89	6 314	0	0	6 314	Gecina
9/15, rue Adélaïde	1969	38	2 407	152	0	2 559	Gecina
4/6/8, rue Victor-Hugo – 8/12, rue de l'Abreuvoir – 11, rue de l'Industrie	1966	202	13 977	142	1 825	15 944	Gecina
6, rue des Vieilles-Vignes	1962	54	2 716	0	0	2 716	Gecina
92410 Ville-d'Avray							
1 à 33, avenue des Cèdres – 3/5, allée Forestière – 1, rue du Belvédère-de-la-Ronce	1966	584	40 157	1 008	0	41 165	Gecina
6, chemin Desvallières	1965	81	6 234	0	0	6 234	Gecina
14/18, rue de la Ronce	1963	159	15 902	0	0	15 902	Gecina



93

94

69

		Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerce (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
92600 Asnières								
46, rue de la Sablière	1994	87	6 130	0	0	6 130	Parigest	
93350 Le Bourget								
5, rue Rigaud	2008	238	4 629	0	0	4 629	Gec7	
94160 Saint-Mandé								
7, rue de l'Amiral-Courbet	1975	63	4 524	0	0	4 524	Gecina	
94410 Saint-Maurice								
1/5, allée des Bateaux-Lavoirs – 4, promenade du Canal	1994	87	6 382	0	0	6 382	Gecina	
94700 Maisons-Alfort								
58/60, avenue Georges-Clemenceau	1967	124	7 168	0	0	7 168	Gecina	
Total immeubles Région parisienne en exploitation		4 507	302 195	4 675	3 338	310 208		
Total immeubles Paris et Région parisienne en exploitation		11 629	749 926	21 313	33 020	804 259		
Lyon 2°								
26, quai Saint-Antoine	1650	4	362	0	91	453	Gecina	
Lyon 3°								
100, cours La Fayette	1965	218	17 683	1 884	0	19 567	Gecina	
15/33, rue Desaix	1963	280	17 164	1 077	0	18 241	Gecina	
113/119, cours Gambetta – 17, rue Dunois	1970	37	3 388	68	0	3 456	SGIL (quote-part 36,6 %)	
Lyon 4°								
104/110, rue Hénon	1966	93	7 899	283	0	8 182	Gecina	
Lyon 5°								
85/92, quai Pierre-Scize	1890	101	7 900	0	1 638	9 538	Gecina	
Lyon 7°								
Le Fleuve Sud – 9/11, rue du Commandant-Ayasse	1969	16	1 303	279	0	1 582	Gecina	
Le Fleuve Quai – 39, avenue Leclerc	1969	23	1 511	162	0	1 673	Gecina	
Le Fleuve – 40/43, avenue Leclerc	1969	87	7 392	0	0	7 392	Gecina	
Lyon 9°								
La Clairière – 176, rue de Saint-Cyr	1972	120	9 987	0	0	9 987	Gecina	
69100 Villeurbanne								
83, cours de la République	1967	98	5 652	0	473	6 125	Gecina	
69130 Écully								
20/24, chemin de Charrière-Blanche	1968	426	35 718	0	380	36 098	Gecina	
Total immeubles Lyon et région lyonnaise en exploitation		1 503	115 960	3 753	2 582	122 295		



13

13778 Fos-sur-Mer

Les Jardins	1966	36	2 967	0	0	2 967	Gecina
-------------	------	----	-------	---	---	-------	--------

33

33000 Bordeaux

26/32, rue des Belles-Îles	1994	99	2 034	0	0	2 034	Gec7
----------------------------	------	----	-------	---	---	-------	------

33170 Gradignan

Chemin du Naudet	1974	240	7 560	0	0	7 560	Gecina
------------------	------	-----	-------	---	---	-------	--------

33400 Talence

11, avenue du Maréchal-de-Tassigny	2000	150	3 621	933	0	4 554	Gec7
------------------------------------	------	-----	-------	-----	---	-------	------

36, rue Marc-Sangnier	1994	132	2 740	0	0	2 740	Gec7
-----------------------	------	-----	-------	---	---	-------	------

33600 Pessac

80, avenue du Docteur-Schweitzer	1995	92	1 728	0	0	1 728	Gec7
----------------------------------	------	----	-------	---	---	-------	------

Total immeubles autres régions en exploitation		749	20 650	933	0	21 583	
---	--	------------	---------------	------------	----------	---------------	--

TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION		13 881	886 535	25 999	35 602	948 136	
--	--	---------------	----------------	---------------	---------------	----------------	--

Immeubles en vente

75

Paris 7^e

61, avenue de Suffren	1909	10	673	0	0	673	Gecina
-----------------------	------	----	-----	---	---	-----	--------

Paris 8^e

173 bis, rue de Charenton (Saint-Éloi II)	1965	0	0	235	90	325	Gecina
---	------	---	---	-----	----	-----	--------

26/36, rue Claude-Decaen – 42/46, rue de Fécamp	1965	0	0	0	0	0	Gecina
--	------	---	---	---	---	---	--------

Paris 13^e

84, boulevard Masséna (Tour Bologne)	1972	0	0	273	0	273	Gecina
--------------------------------------	------	---	---	-----	---	-----	--------

Paris 14^e

8/20, rue du Commandant-René-Mouchotte	1967	1	42	0	0	42	Gecina
--	------	---	----	---	---	----	--------

Paris 15^e

22, rue de Cherbourg – 25, rue de Chambéry	1965	1	40	0	0	40	Gecina
--	------	---	----	---	---	----	--------

3, rue Jobbé-Duval	1900	8	367	0	0	367	Gecina
--------------------	------	---	-----	---	---	-----	--------

Paris 16^e

4, rue Poussin	1880	0	16	0	0	16	Gecina
----------------	------	---	----	---	---	----	--------

60, avenue Paul-Doumer – 7, rue Vital	1934	4	386	0	0	386	Gecina
---------------------------------------	------	---	-----	---	---	-----	--------

8/9, avenue Saint-Honoré-d'Eylau	1880	1	138	0	0	138	Gecina
----------------------------------	------	---	-----	---	---	-----	--------

72, avenue Mozart	1862	0	0	0	2	2	Gecina
-------------------	------	---	---	---	---	---	--------

11, rue du Conseiller-Collignon	1933	1	260	0	0	260	Gecina/ Parigest
---------------------------------	------	---	-----	---	---	-----	---------------------

14, rue Raynouard	1913	0	0	0	0	0	Gecina
-------------------	------	---	---	---	---	---	--------



	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerce (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
Paris 17^e							
169/183, boulevard Pereire – 7/21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	171	17 980	435	588	19 003	Gecina
79, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	1	221	0	0	221	Gecina
81, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	4	743	0	0	743	Gecina
3, rue Meissonnier	1885	0	0	0	0	0	Gecina
4, rue Meissonnier	1885	3	407	0	0	407	Gecina
54, rue de Prony	1885	3	567	0	0	567	Gecina
6/8, rue Meissonnier	1885	7	1 062	0	0	1 062	Gecina
Paris 19^e							
25/29, rue des Lilas	1970	0	0	0	0	0	Gecina
104/106, rue Petit – 16, allée de Fontainebleau	1977	1	66	0	0	66	Parigest
Total immeubles en vente Paris		216	22 968	943	680	24 591	
78000 Versailles							
6, boulevard du Roi	1966	4	318	0	0	318	Gecina
48, rue Albert-Joly	1966	5	447	0	0	447	Gecina
13, avenue du Général-Pershing	1972	64	5 608	0	0	5 608	Gecina
33 bis, rue Saint-Antoine	2000	0	0	0	0	0	Gecina
78170 La Celle-Saint-Cloud							
16/22 bis, avenue de Circourt	1966	11	1 205	0	0	1 205	Gecina
78380 Bougival							
12/18, côte de la Jonchère	1982	29	2 344	0	0	2 344	Gecina
78390 Bois-d'Arcy							
2, rue Toulouse-Lautrec	1966	0	0	0	0	0	Gecina
1/17, rue René-Laennec (Croix-Bois-d'Arcy)	1969	0	0	0	0	0	Gecina
78400 Chatou							
3, avenue de la Faisanderie	1972	23	1 361	0	0	1 361	Gecina
91380 Chilly-Mazarin							
5, rue des Dahlias	1972	1	97	0	0	97	Gecina
92130 Issy-les-Moulineaux							
20/22, rue Hoche	1984	6	351	0	0	351	Gecina
30/32, rue Diderot – 35, rue Danton	1985	4	259	0	0	259	Gecina
92160 Antony							
254/278, rue Adolphe-Pajaud	1972	111	5 582	129	0	5 711	Gecina
17/25, avenue Jeanne-d'Arc	1973	71	4 703	0	0	4 703	Gecina
92200 Neuilly-sur-Seine							
54/56, boulevard du Général-Leclerc – 70/72, rue Édouard-Nortier	1961	7	542	0	0	542	Gecina
1/2/3/5/7/9, rue Théophile-Gautier – 2, rue Casimir-Pinel	1930	3	404	0	0	404	Gecina
7 bis, rue Jacques-Dulud	1989	1	123	0	0	123	Gecina
163/165, avenue Charles-de-Gaulle	1967	1	65	0	0	65	Gecina



	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
92210 Saint-Cloud							
165/185, boulevard de la République	1966	59	4 664	116	0	4 780	Gecina
9/11, rue Pasteur	1964	26	2 777	0	0	2 777	Gecina
92290 Châtenay-Malabry							
97, avenue Roger-Salengro	1972	98	5 923	0	0	5 923	Gecina
92310 Sèvres							
Allée des Acacias -15/17, route de Gallardon	1973	127	8 003	52	53	8 108	Gecina
92380 Garches							
17/21, rue Jean-Mermoz	1974	9	610	0	0	610	Gecina
12, rue Sylvain-Vigneras	1972	59	4 086	0	0	4 086	Gecina
92400 Courbevoie							
9, rue Kilford	1966	3	312	0	0	312	Gecina
102/110, avenue Marceau – 175/181, rue Jean-Pierre-Timbaud	1966	61	5 101	0	0	5 101	Gecina
94 94000 Créteil							
1/15, passage Saillenfait	1971	43	3 341	0	0	3 341	Gecina
94100 Saint-Maur-des-Fossés							
4, quai du Parc – 69, rue Gabriel-Péri	1966	12	1 143	0	0	1 143	Gecina
Total immeubles en vente Région parisienne		838	59 369	297	53	59 719	
69 Lyon 2^e							
1/3 et 12/22, cours Bayard – 44, rue Quivogne	1895	1	51	0	0	51	Gecina
Lyon 6^e							
47, avenue de Saxe	1932	6	644	0	0	644	Gecina
Total immeubles en vente Lyon		7	695	0	0	695	
13 13013 Marseille							
Avenue Merleau-Ponty	1961	0	37	0	0	37	Gecina
45 45000 Olivet							
Source 2107	0	0	0	0	0	0	Gecina
74 74600 Seynod							
3/8, avenue de Baal	-	0	0	0	0	0	Gecina
Total immeubles en vente autres provinces		0	37	0	0	37	
TOTAL IMMEUBLES EN VENTE		1 061	83 069	1 240	733	85 042	



Immeubles en développement

		Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerce (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
75	Paris 15^e							
	12, rue Chambéry	1968	0	0	0	0	0	Gecina
01	01170 Prevestin-Moens							
	"La Bretonnière", route de Mategnin	en cours	133	10 501	0	0	10 501	Gecina
13	13008 Marseille							
	Avenue Cantini – Quartier Le Rouet	en cours	80	5 490	359	0	5 849	Gecina
	137, avenue du Merlan	en cours	125	7 878	0	0	7 878	Gecina
59	59000 Lille							
	Tour V Euralille – avenue Willy-Brandt	en cours	191	4 754	0	0	4 754	Gec7
69	Lyon 7^e							
	168/172, rue de Gerland (Gerlyon) rue Simon-Fryd (R. Foncière)	en cours	232	8 760	0	0	8 760	A.I.C
77	77420 Champs-sur-Marne							
	6, boulevard Copernic	en cours	135	2 616	0	0	2 616	Gec7
93	93200 Saint-Denis							
	29,33 rue Proudhon	en cours	116	8 188	0	565	8 753	Gecina
	Total immeubles en développement		1 012	48 187	359	565	49 111	
	TOTAL GROUPE GECINA		15 954	1 017 791	27 598	36 900	1 082 289	



Synthèse du patrimoine résidentiel

	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)
Paris	7 400	467 375
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	7 122	447 730
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	278	19 645
Région parisienne	4 515	302 736
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	4 507	302 195
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	8	541
Lyon	1 550	118 794
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	1 503	115 960
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	47	2 834
Autres régions	749	20 650
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	749	20 650
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	0	0
Patrimoine résidentiel en exploitation au 31 décembre 2008	14 214	909 555
Programmes divers de vente au 31 décembre 2008	1 061	83 069
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	1 061	83 069
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	0	0
Programmes en cours de construction et réserves foncières	1 048	49 644
PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2008	16 323	1 042 268
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	15 954	1 017 791
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	369	24 477



LOGISTIQUE (DIL)

		Année	Surface logistique (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
01	01150 Saint-Vulbas				
	Allée des Chênes – Parc industriel de la Plaine de l'Ain	1998	16 885	16 885	Gec4
02	02103 Saint-Quentin				
	ZI de Morcourt BP 146	1968/1980	7 920	7 920	Gec4
06	06510 Carros-le-Broc				
	ZI départementale n° 4 Îlot W (3° casier)	1975	2 535	2 535	Gec4
13	13140 Miramas				
	Rue du Comte-de-la-Pérouse – ZI Clesud	2005	16 948	16 948	Gec4
	13310 Saint-Martin-de-Crau				
	Pont des Morts	2004	30 913	30 913	Gec4
	Pont des Morts	2006	30 075	30 075	Gec4
21	21600 Longvic				
	3, rue Colbert	1974	3 100	3 100	Gec4
27	27100 Val-de-Reuil				
	Pharmaparc – Chaussée du Parc Route des Falaises	2002	10 084	10 084	Gec4
31	31170 Tournefeuille				
	10, bld Marcel-Paul – ZAC de Pahin Concerto	2002	11 383	11 383	Gec4
37	37521 La Riche				
	2, rue Jules-Verne – ZI Saint-Come	1971	14 400	14 400	Gec4
41	41018 Blois				
	133, avenue de Vendôme	1966	12 742	12 742	Gec4
44	44000 Nantes				
	2, impasse du Belem	1984	4 091	4 091	Gec4
	44800 Saint-Herblain				
	Rue B.-Sands – ZAC de la Loire	1999	20 270	20 270	Gec4
45	45130 Meung-sur-Loire				
	Val de Loire 1 ^{ère} avenue – ZAC Parc Synergie	2001	26 344	26 344	Gec4
	45140 Ormes				
	Rue Passée-la-Balance – ZAC Les Sablons	2000	12 243	12 243	Gec4
	Rue des Sablons – Appel (Ormes I)	1990	18 600	18 600	Gec4
	Rue des Sablons – Bacon (Ormes II)	1992	20 300	20 300	Gec4
	Rue des Sablons – Ormes (Ormes III)	1987	18 686	18 686	Gec4
51	51520 Saint-Martin-sur-le-Pré				
	Rue Charles-Marie-Ravel	1981	2 578	2 578	Gec4



		Année	Surface logistique (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
53	53960 Bonchamp-lès-Laval				
	Les Grands Bouessays – Route du Mans/RN 157	-	3 062	3 062	Grands Bouessays
54	54250 Champigneulle				
	7, rue des Ampère – Parc logistique Est	2000	16 885	16 885	Gec4
57	57000 Metz				
	10/12, rue des Intendants-Joba	-	6 790	6 790	Joba
59	59813 Lesquin				
	Rue de la Haie-Plouvier	1974	8 375	8 375	Gec 4
	59282 Douchy-les-Mines				
	Lieu-dit "La Vergris"	-	9 653	9 653	Gec4
60	60330 Lagny-le-Sec				
	Pointe de Baranfosse – 1, carrefour du Monay	2007	16 313	16 313	Gec4
62	62232 Annezin				
	553, boulevard de la République	1972	5 250	5 250	Gec4
69	69230 Saint-Genis-Laval				
	49, rue Jules-Guesde	1992	3 362	3 362	Saint-Genis Industrie
	68, chemin de la Mouche	1975	5 485	5 485	Gec4
	69330 Meyzieu				
	Parc d'activités Les Portes de Meyzieu – 15, avenue des Pays-Bas – Bâtiment A	2001	16 177	16 177	Gec4
	Parc d'activités Les Portes de Meyzieu – 17, avenue des Pays-Bas – Bâtiment B	2001	15 334	15 334	Gec4
	69400 Arnas				
	1, avenue de Beaujeu – Z.I. nord de Villefranche-sur-Saône	1980	8 100	8 100	Arnas
	69740 Génas				
	16, chemin des Mûriers	1980	8 656	8 656	Gec4
	69960 Corbas				
	19, avenue de Montmartin	-	10 500	10 500	Gec4
	1, avenue du 24-Août-1944	2000	24 890	24 890	Gec4
	9, avenue du 24-Août-1944	1970/2007	17 640	17 640	Gec4
76	76120 Le Grand-Quevilly				
	5, avenue Victor-Grignard – ZI du Grand Launay	2001	15 820	15 820	Gec4
	76320 Caudebec-lès-Elbeuf				
	7, rue des Chennevières	1960	39 140	39 140	Gec4
	76800 Saint-Étienne-du-Rouvray				
	Rue Michel-Poulmarch	1988	6 564	6 564	Gec4



		Année	Surface logistique (en m²)	Surface totale (en m²)	Société
77	77000 Vaux-le-Pénil				
	ZAC du Tertre-Chérisy	2002	70 607	70 607	Gec4
	77680 Roissy-en-Brie				
	ZAC des Grands-Champs	2002	36 019	36 019	Gec4
78	78190 Trappes				
	Rue Enrico-Fermi	1966	56 804	56 804	Gec4
	6, avenue Georges-Politzer	2006	8 045	8 045	Gec4
84	84091 Avignon				
	63, rue du Petit-Mas – ZI de Courtine	1978	3 722	3 722	Gec4
86	86060 Poitiers				
	ZI de la République Centre de Gros – BP 1002	1969	2 615	2 615	Gec4
91	91180 Saint-Germain-lès-Arpajon				
	Rue des Cochets (Arcturus)	2000	19 592	19 592	Gec4
	Rue des Cochets (Beethoven)	2002	29 868	29 868	Gec4
	91380 Chilly-Mazarin				
	27/35, rue Hélène-Boucher	2003	23 757	23 757	Gec4
	91420 Morangis				
	3/5, rue Louis-Braille	2007	7 440	7 440	Gec4
	91470 Forges-les-Bains				
	ZA Bajolet	1991	4 586	4 586	Gec4
92	92390 Villeneuve-la-Garenne				
	50/58, rue du Vieux-Chemin	1989	5 073	5 073	Gec4
93	93123 La Courneuve				
	1/5, avenue Louis-Blériot	1968	12 142	12 142	Gec4
	93200 Saint-Denis				
	164, rue du Landy et 41/43, rue Pleyel	1971	6 372	6 372	Gec4
95	95100 Argenteuil				
	5, rue de Chanteloup – Val Notre-Dame	1990	3 000	3 000	Val Notre-Dame
	95310 Saint-Ouen-l'Aumône				
	7-9, rue du Compas – ZI Les Béthunes	1984	4 642	4 642	Gec4
	ZAC des Béthunes	2002	16 567	16 567	Gec4
	95946 Roissy-en-France				
	16, rue de Lièvres – ZI Paris Nord 2	1986	7 465	7 465	Gec4
	Sous-total logistique "France"		836 409	836 409	



Autres pays

	Année	Surface logistique (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Kampenhout (Belgique)				
Ernst Belgie	-	21 678	21 678	Ernst Belgium
Pampelune (Espagne)				
Chagall Desarrollo – C / Olite 40 4° Derecha	2004	18 956	18 956	Chagall Desarrollo
Denis Inversiones (Plaza Euskadi – Edificio Zaisa)	-	114	114	Denis Inversiones
Budapest (Hongrie)				
Leshegyi str. 12276/5, Leshegyi Industrial Park	2003/2007	31 383	31 383	Braque Ingtatlan
Varsovie (Pologne)				
Ksiçcia Ziemowita Street No.59 – Warsaw	2000	24 653	24 653	Haris Investycje
Sous-total logistique “autres pays”		96 784	96 784	
Sous-total logistique en exploitation		933 193	933 193	
Logistique en développement				
59 59553 Lauwin				
ZAC de Lauwin-Planque	en cours	73 127	73 127	Gec4
69 69960 Corbas				
9, avenue du 24-Août-1944	en cours	10 465	10 465	Gec4
Sous-total logistique en développement		83 592	83 592	
TOTAL GROUPE GECINA		1 016 785	1 016 785	

Synthèse du patrimoine logistique

	Surface logistique (en m ²)	Surface totale (en m ²)
Région parisienne	311 979	311 979
Lyon	110 144	110 144
Autres régions	414 286	414 286
Autres pays	96 784	96 784
Patrimoine logistique en exploitation au 31 décembre 2008	933 193	933 193
Programmes en cours de construction et réserves foncières	83 592	83 592
PATRIMOINE LOGISTIQUE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2008	1 016 785	1 016 785



IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION (DID)

		Année	Surface hôtellerie (en m²)	Nombre de chambres	Surface santé (en m²)	Nombre de lits	Surface totale (en m²)	Société
01	01000 Bourg-en-Bresse							
	Clinique Convert – 62, route de Jasseron	1974/2003	0	17 550	164	17 550	Gecimed	
07	07500 Guilhaud-Granges							
	Clinique Pasteur Valence – 294, boulevard du Général-de-Gaulle	1968/1998	0	17 276	199	17 276	Gecimed	
09	09270 Mazères							
	Faubourg du Cardinal-d’Este	1987	0	3 306	80	3 306	Gecimed	
11	11000 Carcassonne							
	84, route de Montréal	1953/2006	0	12 000	148	12 000	Gecimed	
13	13008 Marseille 8°							
	Clinique Monticelli – 88, rue du Commandant-Rolland	1950/1996	0	4 069	42	4 069	Gecimed	
	Clinique Rosemont – 61/67, avenue des Goumiers	1964/2000	0	6 702	117	6 702	Gecimed	
	13009 Marseille 9°							
	CHP Clairval – 317, boulevard du Redon	1990	0	31 035	289	31 035	Gecimed	
	13012 Marseille 12°							
	Provence Santé (Beauregard) – 12, impasse du Lido	1950/1991	0	20 698	326	20 698	Gecimed	
	13651 Salon-de-Provence							
	Clinique Vignoli – 114, avenue Paul-Bourret	1900	0	4 850	54	4 850	Gecimed	
	13781 Aubagne							
	Clinique La Bourbonne	1968/1972	0	9 249	120	9 249	Gecimed	
14	14050 Caen							
	CHP Saint-Martin Caen – 18, rue des Roquemonts	1993	0	36 631	167	36 631	Gecimed	
22	22310 Plancoët							
	Clinique Bran de Fer – rue Velleda	1971	0	5 970	105	5 970	Gecimed	
26	26200 Montélimar							
	Clinique Kennedy – Avenue Kennedy	1975	0	12 466	116	12 466	Gecimed	
33	33000 Bordeaux							
	Clinique Tourny – 54, rue Huguerie	XIX° siècle /1980	0	6 277	55	6 277	Gecimed	
	33608 Pessac							
	Clinique Saint-Martin Pessac – Allée des Tulipes	1976/1995	0	16 527	185	16 527	Gecimed	



		Année	Surface hôtellerie (en m²)	Nombre de chambres	Surface santé (en m²)	Nombre de lits	Surface totale (en m²)	
34	34094 Montpellier	milieu XIX ^e siècle/2003	0	13 930	182	13 930	Gecimed	
	Clinique Rech – 10, rue Hyppolyte-Rech							
35	35171 Bruz	XIX ^e siècle /1995	0	5 147	72	5 147	Gecimed	
	Clinique du Moulin – Carcé							
44	44046 Nantes	1928/2000	0	7 057	50	7 057	Gecimed	
	Clinique Sourdille – 3, place Anatole-France							
53	53810 Changé	1965/1996	0	1 978	50	1 978	Gecimed	
	Clinique Notre-Dame de Pritz – Route de Niaffles							
59	59552 Lambres-lez-Douai	1998/2001	0	15 713	145	15 713	Gecimed	
	Clinique Saint-Amé – Rue Georges-Clemenceau							
	59553 Esquerchin	1997	0	3 405	75	3 405	Gecimed	
	Clinique de l'Escrebieux – 984, rue de Quiery							
60	60350 Pierrefonds	1998	0	2 161	42	2 161	Gecimed	
	Clinique Eugénie – 1, sente des Demoiselles							
62	62320 Rouvroy	1974/1998	0	22 170	186	22 170	Gecimed	
	Clinique du Bois-Bernard – Route de Neuvilleuil							
63	63670 La Roche-Blanche	1970	0	5 172	100	5 172	Gecimed	
	Clinique de l'Auzon							
	63830 Durtol	1976/1999	0	7 500	144	7 500	Gecimed	
	Lieu-dit "Les Chaves"							
69	69134 Écully	début XIX ^e /1991	0	5 028	98	5 028	Gecimed	
	Clinique Mon Repos – 11, chemin de la Vernique							
71	71100 Chalon-sur-Saône	1988	0	9 539	197	9 539	Gecimed	
	Clinique Sainte-Marie – 4, allée Saint-Jean-des-Vignes							
77	77640 Jouarre	1873	0	5 139	96	5 139	Gecimed	
	Clinique du Château de Perreuse							
78	78125 Vieille-Église-en-Yvelines	1939/1997	0	6 042	120	6 042	Gecimed	
	Clinique d'Yvelines – Route de Rambouillet							
	78130 Chapet	début XX ^e /1984	0	5 092	60	5 092	Gecimed	
	Clinique Bazincourt – Route de Verneuil							



		Année	Surface hôtellerie (en m²)	Nombre de chambres	Surface santé (en m²)	Nombre de lits	Surface totale (en m²)	Société
91	91480 Quincy-sous-Sénart							
	CHP Claude Galien – 20, route de Boussy	1996	0	20 481	235	20 481	Gecimed	
92	92130 Issy-les-Moulineaux							
	Labo Diderot 30/32, rue Diderot	1985	0	211		211	Gecimed	
93	93604 Aulnay-sous-Bois							
	Clinique Aulnay – 11, avenue de la République	1934/1998	0	11 567	191	11 567	Gecimed	
	Sous-total santé en exploitation		0	0	351 938	4 210	351 938	
	Santé en développement							
32	32410 Castera Verduzan							
	Lieu-dit "Au Conte"	en cours	0	4 661	84	4 661	Gecimed	
45	45500 Gien							
	2, avenue Jean-Villejean	en cours	0	11 556	142	11 556	Gec6	
76	76000 Le Havre							
	505, rue Irène-Joliot-Curie	en cours	0	33 900	356	33 900	Gecimed	
85	85000 La Roche-sur-Yon							
	96, boulevard des Belges et 32, rue de l'Abbé-Billaud	en cours	0	3 629	75	3 629	Gecimed	
	96, boulevard des Belges et 32, rue de l'Abbé-Billaud	en cours	0	2 231	35	2 231	Gecimed	
93	93250 Villemomble							
	36, rue de la Montagne-Savart	en cours	0	5 200	116	5 200	Gecimed	
	Sous-total santé en développement		0	0	61 177	808	61 177	
	Sous-total santé		0	0	413 115	5 018	413 115	
	Hôtels							
06	06650 Opio							
	Village Club Med Opio Domaine de la Tour Chemin de la Tourreviste	1989	29 489	502	0	29 489	Geciotel	
26	26790 Rochemure							
	Château de Rochemure	1750	1 916	25	0	1 916	Investibail Transactions	
73	73150 Val-d'Isère							
	Village Club Med le Legettaz	1990	13 997	351	0	13 997	Geciotel	
	73210 Peisey-Vallandry							
	Village Club Med Plan Peisey	2005	25 367	280	0	25 367	Geciotel	
	73214 Aime La Plagne							
	Village Club Med La Plagne	1990	17 991	436	0	17 991	Geciotel	



75

Paris 2^e

5, rue de Marivaux

1790

1 420

37

0

1 420

Geciter

Paris 8^e

50, rue des Mathurins

1840

913

38

0

913

Geciter

Paris 9^e

32, boulevard Poissonnière –
2, rue du Faubourg-Montmartre

1900

1 138

29

0

1 138

Geciter

Sous-total hôtels

92 231

1 698

0

0

92 231

TOTAL IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION

92 231

1 698

413 115

5 018

505 346

Synthèse du patrimoine immobilier de diversification

	Nombre	Surface totale (en m ²)	Nombre de chambres	Nombre de lits
Hôtels	4	5 387	129	
Programmes Santé	39	413 115		5 018
Programmes Club Med	4	86 844	1 569	
TOTAL DID	47	505 346	1 698	5 018

	Surface hôtellerie (en m ²)	Nombre de chambres	Surface santé (en m ²)	Nombre de lits	Surface totale (en m ²)
Paris	3 471	104	0	0	3 471
Région parisienne	0	0	48 532	702	48 532
Lyon	59 271	1 092	52 320	577	111 591
Autres régions	29 489	502	251 086	2 931	280 575
Patrimoine DID en exploitation au 31 décembre 2008	92 231	1 698	351 938	4 210	444 169
Programmes en cours de construction et réserves foncières	0	0	61 177	808	61 177
PATRIMOINE DID TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2008	92 231	1 698	413 115	5 018	505 346



Documentation

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL 2008/2009

(Article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Informations financières publiées au BALO			
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – Informations trimestrielles (chiffres d'affaires et situations trimestrielles) – Chiffre d'affaires du 4 ^e trimestre 2007	15 février 2008	BALO n° 20, n° d'affaire 801324 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – (Comptes annuels) – Comptes sociaux et comptes consolidés au 31 décembre 2007 avant AG	21 avril 2008	BALO n° 48, n° d'affaire 803989 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – (Comptes annuels) – Exercice social du 1 ^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007	9 mai 2008	BALO n° 57, n° d'affaire 805617 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – (Comptes annuels) – Correctif à la publication des comptes sociaux et consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	9 mai 2008	BALO n° 57, n° d'affaire 805616 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – Informations trimestrielles (chiffres d'affaires et situations trimestrielles) – Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	14 mai 2008	BALO n° 59, n° d'affaire 806191 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – Informations trimestrielles (chiffres d'affaires et situations trimestrielles) – Chiffre d'affaires du 2 ^e trimestre 2008	8 août 2008	BALO n° 96, n° d'affaire 811418 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Informations déposées au greffe			
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 : démission d'administrateurs	Dépôt n° 14666 du 15 février 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 28 décembre 2007 : changement d'administrateurs	Dépôt n° 14666 du 15 février 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Procès-verbal d'Assemblée Mixte du 17 décembre 2003 : décisions d'augmentation	Dépôt n° 22913 du 10 mars 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 février 2008 : augmentation de capital	Dépôt n° 22913 du 10 mars 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Statuts à jour du procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 février 2008	Dépôt n° 22913 du 10 mars 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Comptes annuels 2007	Dépôt n° 19847 du 15 mai 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2008 : renouvellement de mandat d'administrateur – fin de mandat d'administrateur – nomination d'administrateurs – fin de mission du Commissaire aux Comptes titulaire	Dépôt n° 53117 du 13 juin 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Comptes consolidés 2007	Dépôt n° 49841 du 23 juillet 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 29 juillet 2008 : augmentation de capital et statuts	Dépôt n° 72461 du 7 août 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Lettre de Metrovacesa à Gecina en date du 12 février 2008 – Changement de représentant permanent	Dépôt n° 82522 du 15 septembre 2008	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Assemblées Générales – Droits de vote			
Convocations – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de réunion valant avis de convocation : AGO du 22 avril 2008	17 mars 2008 15-16-17 mars 2008	BALO n° 33, n° d'affaire 0802687 <i>Le Publicateur légal</i> n° 33, n° d'affaire 5632574 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Avis de convocation : AGO du 22 avril 2008	3-4 avril 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 40, n° d'affaire 5764168 Site Gecina	www.gecina.fr
Assemblée Générale Ordinaire 2008 : une croissance soutenue	22 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Nombre de droits de vote	29-30 avril 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 51, n° d'affaire 5911618 Site Gecina	www.gecina.fr
Avis divers			
Autres opérations – Fusions et scissions : Gecina/Société des Immeubles de France	6 février 2008	BALO n° 16, n° d'affaire 800776 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
CA du 13 décembre 2007 : démission d'administrateurs	12-13 février 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 19, n° d'affaire 5446136	
CA du 28 décembre 2007 : démission et nomination d'administrateurs	12-13 février 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 19, n° d'affaire 5446136	
CA du 21 février 2008 : augmentation de capital	1 ^{er} -2-3 mars 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 27, n° d'affaire 5558753	
AGO du 22 avril 2008 : renouvellement de mandat d'administrateur – fin de mandat d'administrateur – nomination d'administrateurs – fin de mission du Commissaire aux Comptes titulaire.	3-4 juin 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 65, n° d'affaire 5994929	
CA du 29 juillet 2008 : augmentation de capital	2-3-4 août 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 90, n° d'affaire 6325862	
Lettre de Metrovacesa à Gecina en date du 12 février 2008 – Changement de représentant permanent	4-5 septembre 2008	<i>Le Publicateur légal</i> n° 101, n° d'affaire 6425965	
Informations semestrielles – trimestrielles – annuelles			
Chiffre d'affaires du 4 ^e trimestre 2007	15 février 2008 22 février 2008	BALO n° 20, n° d'affaire 801324 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	14 mai 2008	BALO n° 59, n° d'affaire 806191 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Activité du 1 ^{er} trimestre 2008 (<i>communiqué de presse</i>)	15 mai 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina – Résultats 1 ^{er} semestre 2008	30 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Gecina – Rapport semestriel 2008 – Rapport d'activité	30 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Chiffre d'affaires du 2 ^e trimestre 2008	8 août 2008	BALO n° 96, n° d'affaire 811418 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Activité au 30 septembre 2008	29 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqués de presse et autres communiqués			
Cession de 8 étages de bureaux dans la tour Franklin à La Défense (<i>communiqué de presse</i>)	9 janvier 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Acquisition d'un nouvel entrepôt logistique dans le sud de la France : 30 000 m ² (<i>communiqué de presse</i>)	5 février 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina : un Comité Exécutif renforcé de dix membres – Des nominations et une nouvelle Direction des Ressources Stratégiques (<i>communiqué de presse</i>)	11 février 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina : résultats 2007	22 février 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de réunion valant avis de convocation – Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2008 (<i>communiqué de presse</i>)	17 mars 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Nouvel investissement en logistique : 76 000 m ² (<i>communiqué de presse</i>)	3 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de convocation – Assemblée Générale du 22 avril 2008	4 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Candidats Administrateurs à l'Assemblée Générale du 22 avril 2008	9 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation du Document de Référence 2007	9 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué post-Assemblée Générale Ordinaire : Dividende : 5,01 € par action (<i>communiqué de presse</i>)	22 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Finalisation du projet L'Angle à Boulogne-Billancourt : acquisition et location de 11 000 m ² de bureaux (<i>communiqué de presse</i>)	29 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de publication au BALO : exercice social du 1 ^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007	5 mai 2008	BALO n° 57, n° d'affaire 805617 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Finalisation auprès de Rexel de l'acquisition de trois plates-formes logistiques en France – 48 500 m ² (<i>communiqué de presse</i>)	12 juin 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire	18 juin 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration de Monsieur Rivero suite à la décision de la cour d'appel (<i>communiqué de presse</i>)	24 juin 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration de Monsieur Rivero – Cession de 1 000 000 actions (<i>communiqué de presse</i>)	24 juin 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Finalisation du Projet Khapa à Boulogne-Billancourt – Acquisition de 20 000 m ² de bureaux et commerces (<i>communiqué de presse</i>)	3 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Reprise du projet d'OPRA (<i>communiqué de presse</i>)	24 septembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina loue l'immeuble "Le Building" à la Banque de France (<i>communiqué de presse</i>)	6 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Accord complémentaire et spécifique à l'Accord de Séparation de sociétés et d'entreprises du 19 février 2007 (4 décembre 2007)	24 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Avenant à l'Accord de Séparation de sociétés et d'entreprises du 19 février 2007 – 22 septembre 2008	24 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation des avenants à l'Accord de Séparation de sociétés et d'entreprises du 19 février 2007	24 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina vend au groupe Kanam un immeuble de bureaux à Poissy (<i>communiqué de presse</i>)	29 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina commercialise la première tranche de la plateforme logistique de Lauwin Planque (<i>communiqué de presse</i>)	31 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina loue 6 953 m ² à Sun Microsystems dans l'immeuble "Crystalys" à Vélizy	25 novembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation d'une actualisation du Document de Référence 2007	1 ^{er} décembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué de presse suite à la réunion du Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 – Acompte sur dividende de 2,50 € en janvier 2008 – Suspension de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation	19 décembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gouvernance et rémunérations	24 décembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina porte de 38,6 % à 48 % sa participation dans le capital de Gecimed à l'occasion de la sortie d'ISM (filiale de GE Real Estate France) (<i>communiqué de presse</i>)	30 décembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Cession d'actions autodétenues (<i>communiqué de presse</i>)	6 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Cession d'actions autodétenues (<i>communiqué de presse</i>)	9 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
2008 présentations			
Résultats annuels 2007	22 février 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Assemblée Générale 2007 : une croissance soutenue	22 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Résultats 1 ^{er} semestre 2008	30 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Opérations de marché			
Programme de billets de trésorerie – Documentation financière établie en application des articles L. 213-1 à L. 213-4 et D. 213-1 à D. 213-14 du Code monétaire et financier – 28 mars 2008	24 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Programme de billets de trésorerie – Documentation financière établie en application des articles L. 213-1 à L. 213-4 et D. 213-1 à D. 213-14 du Code monétaire et financier – 29 mai 2008	11 juin 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Programme <i>Euro Medium Term Note</i> de 1 500 000 000 € (Bourse de Luxembourg) (<i>communiqué de presse</i>)	21 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Autres informations réglementées			
Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale			
Avis de convocation	22 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de réunion valant avis de convocation	22 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Convocation AG 22 avril 2008 (communiqué de presse)	22 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions d'entreprise			
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	9 janvier 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	1 ^{er} février 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	4 mars 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	3 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	6 mai 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	5 juin 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	2 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	5 août 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	4 septembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	2 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	4 novembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	5 décembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	7 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	3 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Descriptif des programmes de rachat d'actions propres			
Descriptif du programme de rachat d'actions approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2008	30 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Décisions et informations financières AMF			
Rapports annuels et Document de Référence			
Dépôt d'un Document de Référence (rapport annuel 2007)	9 avril 2008	Fiche de dépôt n° D.08-0223 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Actualisation du Document de Référence (comptes semestriels, risques, gouvernance et autres informations)	28 novembre 2008	Bordereau d'actualisation n° D.08-0223-A01 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Décisions et informations financières AMF			
Offre publique			
Offre publique de rachat par la société de ses propres actions (communiqué concernant la décision sur la conformité du projet d'offre publique de rachat initiée par la société sur ses propres actions)	24 juin 2008	Décision et information n° 208C 1204 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Décisions et informations financières AMF			
Seuil			
Déclaration de franchissement de seuils (article L. 233-7 du Code de commerce)	6 mai 2008	Décision et information n° 208C0837	www.amf-france.org
Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (article L. 233-7 du Code de commerce)	2 juillet 2008	Décision et information n° 208C 1258	www.amf-france.org
Décisions et informations financières AMF			
Déclarations individuelles			
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	14 janvier 2008	Décision et information n° 208C0077	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	7 février 2008	Décision et information n° 208D0931	www.amf-france.org
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	11 février 2008	Décision et information n° 208D0283	www.amf-france.org



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	28 avril 2008	Décision et information n° 208D0785	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 mai 2008	Décision et information n° 208D2992	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 mai 2008	Décision et information n° 208D2993	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 mai 2008	Décision et information n° 208D2994	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 mai 2008	Décision et information n° 208D2995	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 mai 2008	Décision et information n° 208D2996	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 mai 2008	Décision et information n° 208D2997	www.amf-france.org
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	2 juin 2008	Décision et information n° 208C1055	www.amf-france.org
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	23 juin 2008	Décision et information n° 208C1195	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	27 juin 2008	Décision et information n° 208D4221	www.amf-france.org
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	16 juillet 2008	Décision et information n° 208C1356	www.amf-france.org
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	27 août 2008	Décision et information n° 208C1587	www.amf-france.org
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions (article L. 225-209 du Code de commerce)	12 septembre 2008	Décision et information n° 208C1667	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7076	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7077	www.amf-france.org



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7078	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7079	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7080	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7081	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7082	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7238	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 octobre 2008	Décision et information n° 208D7239	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	3 novembre 2008	Décision et information n° 208D7240	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	6 novembre 2008	Décision et information n° 208D7368	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	6 novembre 2008	Décision et information n° 208D7369	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	6 novembre 2008	Décision et information n° 208D7370	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	6 novembre 2008	Décision et information n° 208D7371	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	17 novembre 2008	Décision et information n° 208D7530	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	17 novembre 2008	Décision et information n° 208D7531	www.amf-france.org



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	17 novembre 2008	Décision et information n° 208D7532	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	20 novembre 2008	Décision et information n° 208D7687	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	20 novembre 2008	Décision et information n° 208D7688	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	20 novembre 2008	Décision et information n° 208D7689	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	20 novembre 2008	Décision et information n° 208D7690	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	20 novembre 2008	Décision et information n° 208D7691	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 novembre 2008	Décision et information n° 208D7979	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 novembre 2008	Décision et information n° 208D7980	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	28 novembre 2008	Décision et information n° 208D7981	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	23 décembre 2008	Décision et information n° 208D8703	www.amf-france.org
Autres informations réglementées			
Déclaration des transactions sur actions propres			
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées au mois de décembre 2007	2 janvier 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 2 janvier 2008 et le 9 janvier 2008	9 janvier 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 10 janvier 2008 et le 17 janvier 2008	10 janvier 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 21 janvier 2008 et le 29 janvier 2008	30 janvier 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 30 janvier 2008 et le 8 février 2008	11 février 2008	Site Gecina	www.gecina.fr



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Communiqué de mise en œuvre d'un contrat de liquidité	14 février 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 26 février 2008 et le 3 mars 2008	4 mars 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 4 mars 2008 et le 10 mars 2008	12 mars 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 19 mars 2008 et le 28 mars 2008	31 mars 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 31 mars 2008 et le 8 avril 2008	11 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 10 avril 2008 et le 16 avril 2008	17 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 17 avril 2008 et le 22 avril 2008	25 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 18 avril 2008 et le 25 avril 2008	29 avril 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 28 avril 2008 et le 30 avril 2008	6 mai 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec Rothschild Corporate Services	2 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 26 juin 2008 et le 3 juillet 2008	4 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 4 juillet 2008 et le 11 juillet 2008	15 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 8 juillet 2008 et le 11 juillet 2008	16 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées le 14 juillet 2008	31 juillet 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 31 juillet 2008 et le 7 août 2008	8 août 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 8 août 2008 et le 15 août 2008	18 août 2008	Site Gecina	www.gecina.fr



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 18 août 2008 et le 25 août 2008	26 août 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées le 8 octobre 2008	4 septembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 31 juillet 2008 et le 7 août 2008	15 octobre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 29 octobre 2008 et le 5 novembre 2008	6 novembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 6 novembre 2008 et le 12 novembre 2008	13 novembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 13 novembre 2008 et le 18 novembre 2008	20 novembre 2008	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Gecina	7 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 6 janvier 2009 et le 12 janvier 2009	13 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 13 janvier 2009 et le 20 janvier 2009	21 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 21 janvier 2009 et le 27 janvier 2009	28 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 28 janvier 2009 et le 30 janvier 2009	2 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 2 février 2009 et le 4 février 2009	6 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 10 février 2009 et le 13 février 2009	16 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Déclaration sur titres des dirigeants			
Déclaration de Monsieur Rivero (communiqué de presse)	24 juin 2008	Site Gecina	www.gecina.fr

**Plan du site Gecina (www.gecina.fr)****Gecina**

"Bien plus que des mètres carrés"

Profil

- Présentation
- Stratégie
- Valeurs
- Gouvernement d'entreprise
- Développement durable
- Marque et communication

Finance

- Données financières
- Publications
- L'action Gecina
- Actionnaires

Media Center

- Communiqués
- Informations réglementées
- Informations juridiques
- Actualités
- Contact presse

Carrières

- L'esprit RH
- Nos métiers
- Progresser ensemble
- Contact

Découvrez les activités du groupe Gecina

- Bureaux
- Résidentiels
- Logistique
- Santé
- Hôtels

- Mentions légales
- Crédits
- Copyright



Document de référence contenant un rapport financier annuel

18.1. Documents accessibles au public	226
18.2. Informations financières historiques	227
18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel.....	227
18.4. Table de concordance du Document de référence	228
18.5. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	230

18.1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Document de référence sont disponibles sans frais auprès de Gecina, 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, ainsi que sur les sites Internet de Gecina (www.gecina.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Disponibilité des actes et des statuts (Annexe 1.24).

Responsable du Document de référence

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, Président-Directeur Général de Gecina (ci-après la "Société" ou "Gecina").

Responsables de la communication financière

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse :

Laurence Chalmet : 01 40 40 52 22

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

Communication financière, relations actionnaires individuels :

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

Numéro vert : 0 800 800 976

actionnaire@gecina.fr



18.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Conformément à l'article 28 du règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 30 mai 2007 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.07-0525 aux pages 182 à 221 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 9 avril 2008 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.08-0223 aux pages 62 à 97 et 223.

Ces documents sont disponibles sur les sites de l'Autorité des marchés financiers et de Gecina :

www.gecina.fr

www.amf-france.org

18.3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT UN RAPPORT FINANCIER ANNUEL

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 259, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2008 présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 15.3 du présent document. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 08-0223 le 9 avril 2008 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 233 dudit document, qui contient une observation. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 07-0525 le 30 mai 2007 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant aux pages 220 et 221 dudit document, qui contient une observation."

Joaquín Rivero Valcarce
Président-Directeur Général



18.4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
1	Personnes responsables	226
2	Contrôleurs légaux des comptes	181
3	Informations financières sélectionnées	4-5
4	Facteurs de risques	133-139 et 153-158
5	Informations concernant l'émetteur	
5.1.	Histoire et évolution de la société	6
5.2.1	Investissements de l'exercice	40
5.2.2	Investissements à venir	8,10,11,12 et 181
6	Aperçu des activités	
6.1.	Principales activités	7-13
6.2.	Principaux marchés	7-13
6.3.	Événements exceptionnels	31
6.4.	Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats	164
6.5.	Position concurrentielle	157
7	Organigramme	
7.1.	Organisation du Groupe et liste des filiales	85
7.2.	Activité et résultats des principales filiales	84-87
8	Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1.	Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	188-213
8.2.	Questions environnementales	128-151
9	Examen de la situation financière et du résultat	
9.1.	Résultats et situation financière	22-26
9.2.1	Principaux facteurs de performance	153
9.2.2	Changements importants affectant les revenus	22-23
9.2.3	Valorisation expertisée du patrimoine immobilier	18-21
10	Trésorerie et capitaux	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	29
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	30
10.3.	Financement	14-17
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	16-17
10.5.	Sources de financement attendues	180
11	Recherche et développement, brevets et licences	157
12	Informations sur les tendances	
12.1.	Évolutions récentes	179
12.2.	Perspectives d'avenir	180
13	Prévisions ou estimations du bénéfice	Néant



Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
14	Organes d'administration et direction générale	
14.1.	Composition nement des organes de direction et de contrôle	109-119
14.2.	Conflits d'intérêts	120
15	Rémunération et avantages	
15.1.	Rémunération et avantages versés	59-60, 101-105, 110
15.2.	Rémunération et avantages : montant provisionné	110
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1.	Date d'expiration des mandats	111-116
16.2.	Information sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	120
16.3.	Comités constitués par le Conseil d'Administration	168-169
16.4.	Gouvernement d'entreprise	165-171
17	Salariés	
17.1.	Effectifs et politique de l'emploi	121-127
17.2.	Participations et stock-options	101-106
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	126
18	Principaux actionnaires	
18.1.	Répartition du capital au 31 décembre 2008	91
18.2.	Droits de vote différents	91, 163
18.3.	Contrôle	91
18.4.	Accord relatif au changement de contrôle	96
19	Opérations avec des parties liées	58,87
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1.	Comptes consolidés	27-60
20.2.	Informations pro forma	Néant
20.3.	Comptes annuels	64-83
20.4.	Rapports des Commissaires aux Comptes	183-187
20.5.	Informations financières intermédiaires	Néant
20.6.	Politique de distribution des dividendes	88-90
20.7.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	57,158
20.8.	Changement significatif de la situation financière	Néant
21	Informations complémentaires	
21.1.	Informations concernant le capital social	91-100
21.2.	Acte constitutif et statuts	159-164
22	Contrats importants	Néant
23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	21
24	Documents accessibles au public	214-225
25	Informations sur les participations	82-83



18.5. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le Document de référence comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

Information requise par le rapport financier annuel	Paragraphe dans le présent document	Pages dans le présent document
Attestation du responsable du document	18.3	227
Rapport de gestion		
- Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	2, 3, 4.1 à 4.3, 10.3	14-26, 94-95, 133-139
- Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	2.10, 7.3.3	17, 97
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L. 225-211, al. 2, du Code de commerce)	7.3.4	97-100
États financiers		
- Comptes annuels	5.4	64-83
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	15.3.2	184
- Comptes consolidés	4.4	27-60
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	15.3.1	183



En application des articles 211-1 à 211-42 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent Document de référence a été déposé le 9 avril 2009 auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce Document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.



Ce rapport a été imprimé sur un papier certifié

(Forest Stewardship Council – Label international garantissant la gestion durable de l'exploitation forestière)

chez un imprimeur respectant la norme environnementale Imprim'vert.

Conception et réalisation : **SEQUOIA FRANKLIN**

Crédit photo : Ian Teh / Agence VU

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris – Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50
Adresse postale : 16, rue des Capucines – 75084 Paris cedex 02
29, quai Saint-Antoine – 69002 Lyon – Tél. : + 33 (0) 4 72 77 11 40

www.gecina.fr