

Rapport annuel **2004**



sommaire

- 2 • Foncière, un métier pluriel
- 4 • Des évolutions porteuses de dynamisme
- 6 • Questions à Antoine Jeancourt-Galignani et Serge Grzybowski
- 8 • Organes de Direction : des expertises reconnues et complémentaires
- 10 • Chiffres clés : le premier propriétaire français d'immobilier coté
- 12 • Chiffres clés : des performances supérieures aux objectifs
- 14 • GECINA et ses actionnaires : une priorité, la qualité de l'information
- 18 • Stratégie patrimoniale : une dynamique créatrice de valeur
- 22 • Immobilier tertiaire : une contribution majeure à la valorisation du Groupe
- 38 • Immobilier résidentiel : des atouts au service de la performance
- 56 • Services : les savoir-faire du Groupe au profit de tiers
- 58 • Développement durable : une démarche mobilisatrice et concrète
- 64 • Historique : l'immobilier actif
- 65 • **Rapport financier**
- 66 • Rapport de gestion 2004
- 94 • Complément au rapport de gestion
- 95 • Comptes consolidés du Groupe GECINA
- 95 • Compte de résultat consolidé de l'exercice 2004
- 96 • Bilan consolidé au 31 décembre 2004
- 98 • Annexe aux comptes consolidés 2004
- 121 • Application des normes comptables internationales
- 129 • Comptes annuels de la Société GECINA
- 129 • Compte de résultat de l'exercice 2004
- 130 • Bilan au 31 décembre 2004
- 132 • Annexe aux comptes annuels 2004
- 149 • Tableau des filiales et participations
- 150 • Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices
- 151 • Organisation du Groupe GECINA
- 152 • Rapports des Commissaires aux Comptes
- 152 • Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés
- 153 • Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels



44, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris



7, rue de l'Amiral Serre
78000 Versailles

- 154 • Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées
- 155 • Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'autorisation d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription
- 156 • Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'autorisation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription
- 157 • Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise
- 158 • Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'attribution gratuite d'actions au profit de certains membres du personnel salarié et des mandataires sociaux
- 158 • Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions
- 159 • Projet de résolutions
- 173 • Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital
- 182 • Rapport spécial du Conseil d'Administration
- 183 • Rapport du Président sur le Gouvernement d'Entreprise et le contrôle interne
- 196 • Rapport des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne
- 197 • Conseil d'Administration et Direction Générale
- 209 • Commissaires aux Comptes
- 210 • Dernière actualité



Foncière de dimension européenne, GECINA constitue le premier acteur privé coté de l'immobilier locatif résidentiel et tertiaire des agglomérations parisienne et lyonnaise.

La combinaison d'un patrimoine de près de 19 000 appartements à un parc de 1 150 000 m² de bureaux et de commerces permet d'offrir un profil original, alliant **rentabilité et sécurité**.

La **politique active de valorisation** du patrimoine et la poursuite d'une stratégie opportuniste d'acquisitions et de cessions sont à l'origine de la création de valeur de GECINA.

Les prestations du Groupe s'inscrivent dans une démarche de qualité, grâce à la **maîtrise interne de compétences** à forte valeur ajoutée.

Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) depuis 2003, GECINA est un véhicule d'investissement fiscalement optimisé et à fort rendement.

Foncière, un métier pluriel

- GECINA a pour vocation l'immobilier locatif. Ses performances reposent au quotidien sur l'exploitation locative de son patrimoine immobilier, de la gestion du parc à la mise en location des actifs sur le marché immobilier, et sur la qualité de ses investissements.
- Les opérations de restructuration immobilières, de construction pour compte propre ou encore d'aménagement de réserves foncières menées par le Groupe participent à son développement et à sa valorisation.
- Les savoir-faire du Groupe sont mis au service de tiers, à travers LOCARE, classé parmi les dix premiers commercialisateurs de Paris, et la COMPAGNIE FONCIERE DE GESTION, dédiée à la gestion immobilière.



Au cœur du renouveau urbain

Recours aux techniques et matériaux les plus récents, optimisation des espaces, prévention des risques environnementaux, accompagnement des projets d'implantation... au-delà de la simple location d'actifs immobiliers, les clients de GECINA bénéficient des services à forte valeur ajoutée d'un Groupe d'experts dédiés à l'immobilier. Leurs activités s'inscrivent au quotidien dans une recherche d'efficacité et de qualité afin de mieux répondre aux attentes d'une clientèle diversifiée composée de grandes entreprises internationales appartenant à des secteurs variés (luxe, banques, bâtiment, services aux collectivités...) aux côtés de près de 20 000 particuliers. Le Groupe GECINA est ainsi organisé en trois pôles opérationnels (Résidentiel, Tertiaire et Commercialisation) clairement distingués, chacun répondant à des logiques de marché et de clients spécifiques. Un pôle transversal de développement et de gestion d'actifs est en charge

des investissements et participe ainsi à la dynamique économique, sociale et environnementale des agglomérations parisiennes et lyonnaises où se situe le patrimoine du Groupe.

L'expérience d'une mixité d'activités (résidentiel, bureaux et commerces) au cœur des villes, acquise depuis de nombreuses années par GECINA, préfigure du nouvel équilibre de vie recherché par les résidents et les usagers. Des projets d'envergure, menés conjointement avec les partenaires locaux, comme la zone d'aménagement concertée de Labuire à Lyon, la réhabilitation du centre commercial Beaugrenelle dans le 15^e arrondissement de Paris ou la construction d'un immeuble de bureaux et de commerces dans l'environnement immédiat des grands projets d'aménagement de Boulogne (92), illustrent cette action. De la réhabilitation à l'aménagement de sites, en passant par la restructuration et la construction, les composantes architecturales et techniques des projets d'investissements du Groupe contribuent à l'amélioration du tissu urbain.

Le nouveau Beaugrenelle

Mené en association avec Apsys, un des leaders de l'immobilier commercial, le nouveau centre commercial Beaugrenelle s'inscrit dans une politique d'urbanisme globale visant à redynamiser le quartier du Front de Seine et à en améliorer la qualité de vie. Le projet inclut notamment l'ouverture du centre sur la Seine, la transformation de la rue Linois en un lieu convivial propice à la promenade, et la refiguration de la rue Keller. Confiée, après concours, au cabinet d'architectes français Valode & Pistre, la réhabilitation envisagée repose sur des principes simples de transparence, fluidité, lumière naturelle et confort. Avec la venue d'une centaine de nouvelles enseignes sur une surface commerciale portée à 45 000 m², le centre proposera une offre commerciale complémentaire des commerces et services de proximité existant. Les résultats du sondage Ipsos réalisé en janvier 2005 auprès de 700 habitants du quartier et du 15^e arrondissement révèlent que 9 riverains sur 10 sont favorables au projet.



1 018 000 m²
de bureaux,
130 000 m²
de commerces,
et **1 299 000 m²**
de surfaces
résidentielles

Des évolutions porteuses de

dynamisme

- Au cours des dernières années, le Groupe GECINA a connu un développement sans précédent pour devenir la première foncière française et un des leaders européens du secteur.
- De nouvelles expertises immobilières, financières, stratégiques... sont venues élargir les compétences du Groupe pour une plus grande réactivité aux évolutions des marchés immobiliers.
- Depuis le printemps 2005, un nouvel actionnaire majoritaire, METROVACESA, société immobilière espagnole, accompagne GECINA pour une nouvelle phase de croissance.



Un siège social emblématique

En décembre 2004, GECINA a implanté son nouveau siège social dans un immeuble de 10 570 m², situé au 14-16, rue des Capucines dans le 2^e arrondissement de Paris. Acquis en 2002, l'immeuble dispose d'une adresse prestigieuse au cœur du quartier des affaires, entre l'Opéra, la place de la Madeleine et la place Vendôme.

La restructuration de l'ensemble, conçue par le cabinet d'architecture Naud et Poux, a permis une réelle transformation du bâtiment. La géométrie du lieu a été restituée dans toute sa pureté et les partis pris de transparence, de perspective et de fluidité ont concouru à l'émergence d'un immeuble de premier plan, lumineux et fonctionnel.

La valorisation patrimoniale a été optimisée par la reconquête du sous-sol où ont été créés des salles de réunion et de restaurant, une cafétéria et un auditorium.

Les aménagements intérieurs, réalisés par le cabinet Dal Sasso, ont parachevé l'esprit contemporain de l'ensemble, avec pour préoccupations majeures le confort et le bien-être de ses futurs usagers, la recherche d'une qualité élevée en termes de finitions et de matériaux et la prise en compte de toutes les contraintes de sécurité.

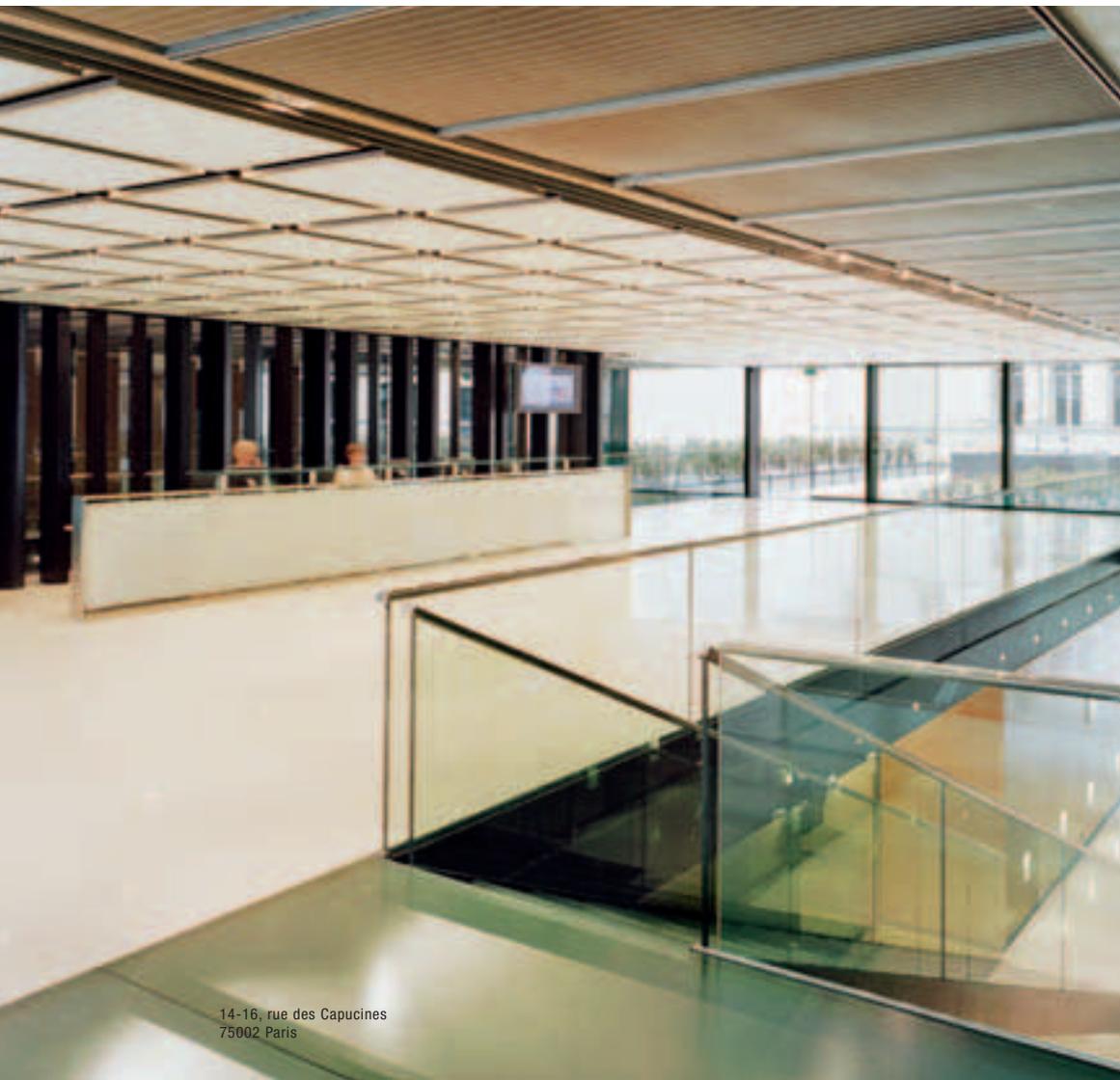
Equipements, mobiliers, organisation des espaces et localisation... Les meilleures conditions de travail ont été ainsi réunies pour les collaborateurs du siège.

Emblématique des savoir-faire de GECINA en immobilier tertiaire, cette nouvelle adresse participe au renouveau de l'identité culturelle du Groupe.

Une nouvelle identité visuelle



Une forme plus équilibrée, un dessin plus dynamique, une signature affirmée par l'adoption d'un G majuscule, le nouveau logo de GECINA incarne ses récents développements. Au cours des dernières années, le Groupe s'est, en effet, enrichi de nouveaux métiers, de nouveaux actifs et de nouvelles activités qui trouvent leur expression dans l'identité visuelle adoptée en décembre 2004. Les couleurs ont, elles aussi, évolué. Le bleu a cédé la place à un rouge profond dont la force et l'éclat incitent à l'action, associé au gris, synonyme de raison et de précision.



Près de **9 Md€**
de patrimoine
à vocation locative

5,5 Md€
de capitalisation
boursière

Questions à

Antoine Jeancourt-Galignani
Serge Grzybowski

GECINA a réalisé en 2004 une forte croissance de 17,4 % du cash flow courant dilué après impôt par action. Quelle analyse faites-vous de cette performance ?

S. G. : Elle est bien supérieure à l'objectif d'une croissance proche de deux chiffres que nous nous étions fixé. Comme nous en avons pris l'engagement dans ces pages l'année dernière, nous avons au cours de l'exercice commencé la stratégie de redéploiement du Groupe. 540,9 M€ ont été investis dans des actifs tertiaires, sur la base d'un rendement net élevé de 8,7 %. L'influence conjuguée de ces acquisitions, de la poursuite des cessions d'actifs résidentiels à faible rentabilité et de la réalisation de près de 8 M€ de synergies liées au rapprochement de GECINA et de SIMCO, s'est traduite par une nouvelle amélioration du taux de marge d'exploitation. L'excédent brut d'exploitation hors résultat net des opérations de cessions a atteint, en 2004, 79,2 % des loyers consolidés, contre 77,7 % en 2003. Parallèlement, la baisse du coût moyen de la dette, de 4,79 % en 2003 à 4,37 % en 2004, a participé à une réduction de la charge financière nette. L'ensemble de ces éléments a contribué à la réalisation d'une forte progression des cash flows courants de l'exercice 2004.

A. J.-G. : Ces progrès significatifs ont été effectués en dépit de marchés immobiliers concurrentiels. Il en va de même pour le redéploiement effectif du pôle tertiaire et la constitution progressive de gisement de croissance, fondée sur un nombre croissant d'opérations de valorisation patrimoniale. Ces avancées nous ont permis d'accroître significativement le niveau de distribution. Le dividende payé en numéraire est porté à 3,70 € par action. En hausse de 51 % par rapport au dividende net et de 10,4 % par rapport au dividende brut de 2004, la distribution par action proposée cette année permet à nos actionnaires de bénéficier des conséquences favorables du régime fiscal dérogatoire des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Certains d'entre eux cumulent les mesures compensatrices de la suppression de l'avoir fiscal. Le statut de valeur de rendement de GECINA se trouve au total conforté.

Justement, quels avantages offre le régime fiscal dérogatoire des SIIC en terme de création de valeur ?

S. G. : Le régime SIIC permet la conduite d'opérations d'arbitrage sans frottement fiscal excessif, et donc un plein effet sur les performances du Groupe. Cela constitue un facteur essentiel de la mise en œuvre d'une stratégie d'amélioration du rendement patrimonial. Nous avons ainsi mis à profit les conditions de marché actuelles pour céder, au premier semestre 2005, des actifs tertiaires dits à maturité ou des actifs non stratégiques. L'immeuble, totalement rénové en 2002 par le Groupe, situé 3/5, boulevard de la Madeleine dans le 1^{er} arrondissement de Paris a été ainsi cédé, sur la base d'un rendement de 5,5 %. Le montant de la transaction ressort ainsi supérieur de 70 % au prix de revient de l'immeuble à sa livraison. Un portefeuille de huit actifs a été également cédé pour un montant de 74,5 M€. Nous poursuivons également la vente d'actifs résidentiels sur la base d'un rendement net proche de 4 %.



Antoine Jeancourt-Galignani
Président



Serge Grzybowski
Directeur Général

L'autre volet de cette politique est l'acquisition d'actifs immobiliers à plus forte rentabilité, comme nous l'avons évoqué précédemment. C'est ce qui nous a conduits à mener une politique active d'investissement en 2004. Dans un marché où les taux de rendement des immeubles de bureaux de premier plan sont proches de 5 %, les actifs acquis sur la base d'un rendement de 8,7 % ont constitué une très intéressante opportunité. Ce choix d'investissement a été conforté par la pérennité des flux de loyer qui lui est associée, et par la qualité des utilisateurs, essentiellement des sociétés cotées de dimension internationale. Au premier semestre 2005, un nouveau projet de développement est venu enrichir le gisement du Groupe. Le siège du Figaro, situé dans le 2^e arrondissement de Paris, au 37, rue du Louvre, est en cours d'acquisition. Une restructuration lourde sera initiée en fin d'année à la libération des locaux. De nouveaux projets d'investissement sont à l'étude. Notre attention se porte également sur les perspectives offertes par l'extension temporaire du régime des SIIC en faveur des sociétés apportant des immeubles à des foncières faisant appel public à l'épargne.

Quelle a été l'activité locative de GECINA depuis le début de l'année ?

S. G. : Très satisfaisante. Le Groupe a publié des revenus locatifs consolidés en progression sensible de 15 % pour atteindre 132,03 M€, en normes IFRS, au premier trimestre 2005. Si l'impact des acquisitions réalisées en 2004 est réel, a également fortement concouru à ce résultat la progression de 9,12 % des loyers tertiaires à structure égale et hors surfaces en vente. Cette dernière atteste de l'expérience du Groupe et de la compétitivité de son offre en immobilier d'entreprise et commercial. Même si, sur l'ensemble de l'année, elle peut ne pas être reproduite du fait de l'entrée dans le périmètre constant des acquisitions réalisées en 2004 et de la libération de certains actifs dont la commercialisation est en cours.

Quelles sont les conséquences de l'application des normes IFRS ?

S. G. : Sur les revenus locatifs consolidés, l'incidence est à peu près nulle. Les principaux enjeux sont la comptabilisation des immeubles de placement à leur juste valeur et celle des instruments dérivés financiers. L'impact a été estimé à une augmentation de 487,5 M€ du résultat de l'exercice 2004 et de 745,0 M€ des capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2004.

Le 7 juin 2005, Metrovacesa est devenu l'actionnaire majoritaire de GECINA, avec 68,54 % du capital...

Une nouvelle page de l'histoire du Groupe est-elle en train de s'écrire ?

A. J.-G. : Après de longues années de soutien et de coopération, les AGF et Azur-GMF ont souhaité réaliser leurs plus-values. Le Groupe Metrovacesa s'est très vite imposé. Outre le prix offert, le professionnalisme et les performances dans nos métiers de ce Groupe espagnol ont inspiré confiance. Il peut apporter à GECINA l'appui d'une société très avertie et situer l'ensemble dans une perspective paneuropéenne. Le Conseil d'Administration de GECINA du 7 juin a pris acte du résultat de l'offre publique visant les actions de GECINA et a défini sa nouvelle gouvernance. Il est donc proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale de porter à 18 le nombre d'Administrateurs et de renouveler la composition du Conseil. Le nouveau Conseil proposera de nommer Joaquin Rivero Président du Conseil d'Administration de GECINA, moi-même prenant la coprésidence. Serge Grzybowski devrait rejoindre le Conseil et être confirmé dans ses fonctions de Directeur Général de GECINA.

Des expertises reconnues et complémentaires

Conseil d'Administration de GECINA

au 31 décembre 2004

Antoine Jeancourt-Galignani
Président du Conseil

Michel Pariat¹
Vice-Président

Charles Ruggieri¹
Président de Batipart

Christian de Gournay²
Président du Directoire de Cogédim

Bertrand Letamendia³
Directeur Immobilier des AGF

Azur Vie³ représentée
par **Bruno Legros**
Directeur des Investissements
du Groupe Azur-GMF

GMF Vie³ représentée
par **Sophie Beuvaden**
Directeur Général Délégué
à la Direction Financière
d'Azur-GMF

Anne-Marie de Chalambert²
Président-Directeur Général
de Generali Immobilier Conseil

Laurent Mignon³
Directeur Général des AGF

Jean-Paul Sorand⁴
Directeur Délégué du Président

Bertrand de Feydeau⁵
Directeur Général
des Affaires Economiques
de l'Association Diocésaine
de Paris

Philippe Geslin⁵
Président de la Banque Française
de l'Orient

Françoise Monod⁵
Avocat au barreau de Paris

Prédica⁵ représentée
par **Jean-Pierre Bobillot**
Directeur Général Adjoint de Prédica

Jean-Alain Daniel
Secrétaire du Conseil

Conseil d'Administration de GECINA

au 29 juin 2005

Joaquín Rivero Valcarce⁶
Président du Conseil
Président de Metrovacesa

Antoine Jeancourt-Galignani
Co-Président du Conseil

Patrick Arroste⁶

Bancaja⁶

Domingo Díaz de Mera Lozano⁶
Membre du Conseil d'Administration
de Metrovacesa, Président
et Conseiller Délégué du Grupo
de Empresas HC
et de Global Consulting

Santiago Fernández Valbuena⁶
Vice-Président du Conseil
d'Administration de Metrovacesa,
Directeur Général
des Finances et des Ressources
du Groupe Telefonica

Bertrand de Feydeau⁵
Directeur Général
des Affaires Economiques
de l'Association Diocésaine de Paris

Philippe Geslin⁵
Président de la Banque Française
de l'Orient

Serafin Gonzales Morcillo⁶
Professeur à l'Université
de Saragosse

José Gracia Barba⁶
Membre du Conseil d'Administration
de Metrovacesa, Président
de Megasigma

Serge Grzybowski⁶
Directeur Général de GECINA

Joaquín Meseguer Torres⁶
Membre du Conseil d'Administration
de Metrovacesa, Directeur Général
du Négoce des Particuliers

Françoise Monod⁵
Avocat au barreau de Paris

Luis Portillo Muñoz⁶
Membre du Conseil d'Administration
de Metrovacesa

Prédica⁵ représentée
par **Jean-Pierre Bobillot**
Directeur Général adjoint
de Prédica

Javier Sanahuja Escofet⁶
Membre du Conseil d'Administration
de Metrovacesa, Directeur
Administratif et Financier
de Sacresa Terrenos Promocion

Román Sanahuja Pons⁶
Membre du Conseil d'Administration
de Metrovacesa,
Président du Group Sacresa

Michel Villatte⁶
Directeur Général de Prédica

Censeur

Antonio Truan Laka⁷
Directeur Général adjoint
du Président de Metrovacesa

Jean-Alain Daniel
Secrétaire du Conseil

De gauche à droite

Antoine Jeancourt-Galignani
Président du Conseil

Serge Grzybowski
Directeur Général

Méka Brunel
Directeur du Développement

Philippe Carrot
Directeur Régional Lyon

Karl Delattre
Directeur Général de LOCARE

Yves Dieulesaint
Directeur du Patrimoine Résidentiel

Michel Gay
Directeur Administratif et Financier

André Lajou
Directeur du Patrimoine Tertiaire

Denis Outin
Directeur des Ressources Humaines



Comité des Nominations et des Rémunérations

Laurent Mignon³
Président

Sophie Beuvaden³
Christian de Gournay²
Françoise Monod⁵
Antoine Jeancourt-Galignani⁸

Comité des Comptes et de l'Audit

Philippe Geslin⁵
Président

Bertrand Letamendia³
Jean-Pierre Bobillot⁵
Bruno Legros³

Comité pour la Qualité et le Développement Durable

Charles Ruggieri¹
Président

Anne-Marie de Chalambert²
Bertrand de Feydeau⁵
Jean-Paul Sorand⁴
Rapporteur

Direction Générale

Serge Grzybowski⁶
Directeur Général

Commissaires aux Comptes titulaires

Mazars & Guérard
PricewaterhouseCoopers Audit

Commissaires aux Comptes suppléants

Pierre Coll
Dominique Duret-Ferrari

(Conformément à la loi, la rémunération et les mandats exercés en 2004 par les mandataires sociaux sont indiqués dans un état annexé au rapport de gestion. Les conditions d'organisation et de préparation du Conseil et le contrôle interne du Groupe sont présentés dans le rapport du Président.)

Comité Exécutif

Antoine Jeancourt-Galignani
Président du Conseil

Serge Grzybowski
Directeur Général

Méka Brunel
Directeur du Développement

Philippe Carrot
Directeur Régional Lyon

Karl Delattre
Directeur Général de Locare

Yves Dieulesaint
Directeur du Patrimoine Résidentiel

Michel Gay
Directeur Administratif et Financier

André Lajou
Directeur du Patrimoine Tertiaire

Denis Outin
Directeur des Ressources Humaines

¹ Administrateur dont le terme du mandat arrivé à échéance le 29 juin 2005 est porté à la connaissance de l'Assemblée Générale du même jour.

² Administrateur dont la démission est portée à la connaissance de l'Assemblée Générale du 29 juin 2005.

³ Administrateur dont la démission a été enregistrée par le Conseil d'Administration du 14 mars 2005.

⁴ Administrateur ayant exercé des fonctions auprès de la Direction Générale entre le 20 décembre 2002 et le 31 janvier 2005 et dont le terme du mandat arrivé à échéance le 29 juin 2005 est porté à la connaissance de l'Assemblée Générale du même jour.

⁵ Administrateur dont le terme du mandat arrivé à échéance le 29 juin 2005 est porté à la connaissance de l'Assemblée Générale du même jour et dont le renouvellement de mandat est proposé à cette même Assemblée.

⁶ Nomination en qualité d'Administrateur proposée à l'Assemblée Générale du 29 juin 2005.

⁷ Nomination en qualité de Censeur proposée à l'Assemblée Générale du 29 juin 2005.

⁸ Pour ce qui concerne les nominations seulement.



Le premier propriétaire français

d'immobilier coté

Données consolidées

(en M€ sauf indications contraires)	2001	2002	2003	2004
• Revenus locatifs	267,3	293,7	493,2	493,2
Pôle tertiaire	99,4	122,5	259,8	291,1
Pôle résidentiel	167,9	171,2	233,4	202,1
• Valeur réévaluée en bloc du patrimoine au 31.12 ¹	4 091,7	8 403,8	7 111,9	8 068,0
Pôle tertiaire	1 440,7	4 029,9	3 871,5	4 548,1
Pôle résidentiel	2 652,0	4 373,9	3 240,4	3 519,9
• Valeur réévaluée en lot du patrimoine au 31.12 ²	4 543,7	9 017,9	7 793,4	8 810,5
Pôle tertiaire	1 479,0	4 075,2	3 915,3	4 593,7
Pôle résidentiel	3 064,7	4 942,7	3 878,1	4 216,8
• Rendement brut du patrimoine (revenus locatifs/valeur réévaluée en bloc du patrimoine ¹)	6,53 %	6,21 % ³	6,93 %	6,11 % ⁴
• Surface totale du patrimoine au 31.12	1 722 868 m ²	2 771 699 m ²	2 248 710 m ²	2 446 273 m ²
Pôle tertiaire	536 189 m ²	1 014 167 m ²	929 621 m ²	1 147 349 m ²
Pôle résidentiel	1 186 679 m ²	1 757 532 m ²	1 319 089 m ²	1 298 924 m ²
• Nombre d'appartements au 31.12	16 671	24 400	19 044	18 698
• Investissements	50,9	2 453,0	131,4	630,4
• Cessions	315,3	334,9	1 521,8	131,1

¹ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine.

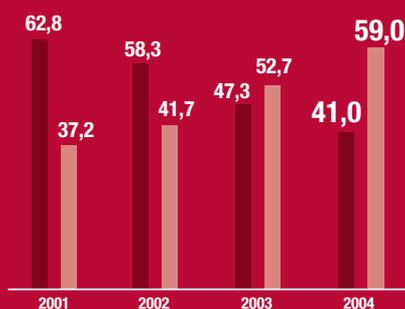
² Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en lot pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires.

³ Sur la base des revenus locatifs 2002 pro forma GECINA-SIMCO de 522,1 M€.

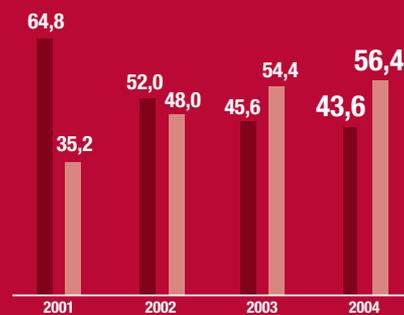
⁴ Sur la base des loyers quittancés au 31 décembre 2004 qui s'élèvent à 514 M€, le rendement brut du patrimoine s'élève à 6,37 %.

Evolution de l'activité résidentielle et de l'activité tertiaire

en % des revenus locatifs



en % de la valeur réévaluée en bloc du patrimoine¹



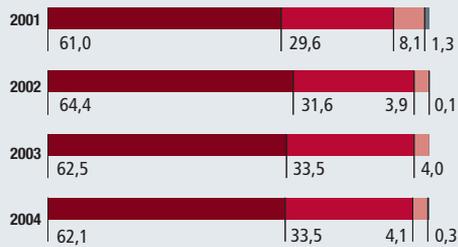
□ Résidentiel
□ Tertiaire

¹ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine.

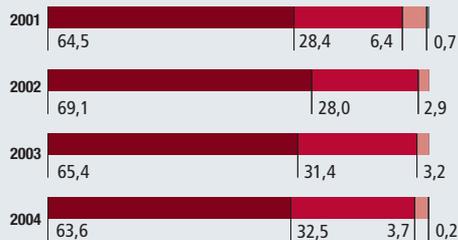
Répartition géographique du patrimoine en exploitation¹



en % des revenus locatifs



en % de la valeur réévaluée en bloc du patrimoine²



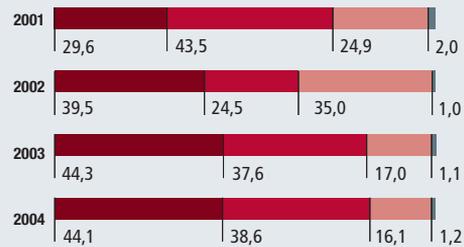
en % des surfaces



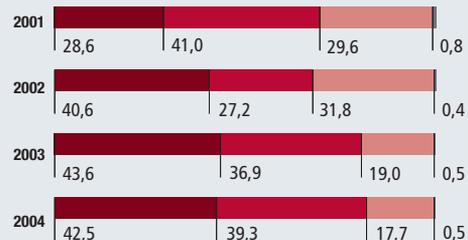
Répartition par type d'actifs du patrimoine en exploitation¹



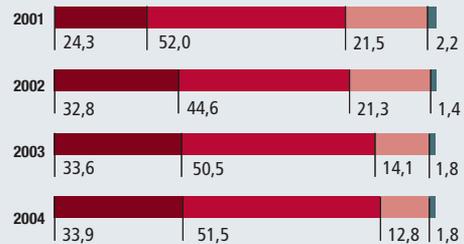
en % des revenus locatifs



en % de la valeur réévaluée en bloc du patrimoine²



en % des surfaces



¹ Hors surfaces en vente, immeubles acquis ou en construction au cours de l'exercice, réserves foncières et La Rente Immobilière.

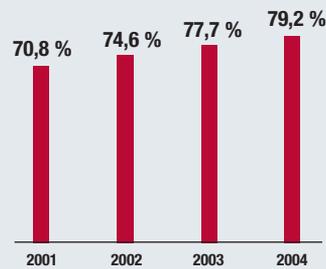
² Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine.

Des performances

supérieures aux objectifs

Evolution du taux de marge d'exploitation

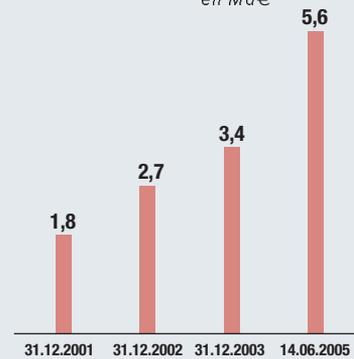
Excédent brut d'exploitation¹ / revenus locatifs



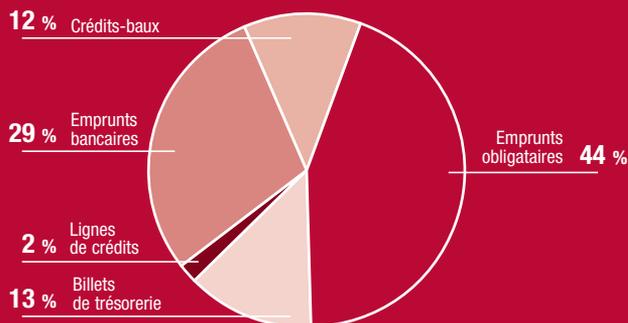
¹ Hors résultat net des opérations de cessions.

Evolution de la capitalisation boursière de GECINA

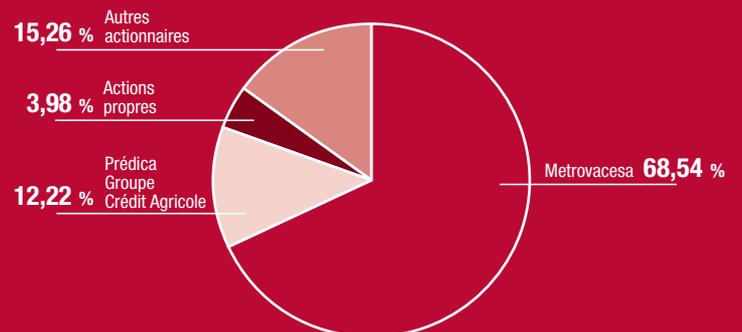
en Md€



Répartition de l'endettement brut financier au 31 décembre 2004



Répartition du capital de GECINA au 14 juin 2005



Données consolidées

(en M€ sauf indications contraires)	2001	2002	2003	2004
• Excédent brut d'exploitation ¹	189,1	219,1	383,4	390,7
• Frais financiers nets	65,9	72,7	150,8	119,5
• Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	2,87 x	3,01 x	2,54 x	3,27 x
• Cash flow courant avant impôt ¹	123,2	146,3	232,6	271,3
• Cash flow courant après impôt ¹	90,6	110,3	229,0	258,7
• Cash flow courant dilué avant impôt ^{1 2}	130,7	151,5	243,9	273,4
• Cash flow courant dilué après impôt ^{1 2}	93,6	112,5	240,3	260,8
• Résultat net, part du Groupe	113,3	130,9	535,5	174,8
• Endettement financier net au 31.12	1 421,0	3 993,0	2 513,0	2 931,1
• Capitaux propres au 31.12	1 113,3	3 515,4 ³	3 773,1	3 857,1
• Actif net réévalué en bloc après impôt au 31.12 ⁴	1 923,5	2 937,7	4 043,9	4 673,9
• Actif net réévalué en lot après impôt au 31.12 ⁵	2 215,4	3 329,8	4 725,3	5 416,4
• Actif net réévalué dilué en bloc après impôt ^{4 6}	2 156,8	3 390,7	4 423,6	4 726,3
• Actif net réévalué dilué en lot après impôt ^{4 6}	2 448,7	3 782,7	5 105,0	5 468,8
• Endettement financier net / valeur patrimoniale réévaluée en bloc au 31.12 ⁴	34,73 %	47,75 %	35,33 %	36,46 %
• Endettement financier net / valeur patrimoniale réévaluée en lot au 31.12 ⁵	31,27 %	44,48 %	32,25 %	33,37 %
• Endettement financier net / capitaux propres au 31.12	1,28 x	1,98 x	0,65 x	0,75
• Montant global de la distribution	69,3	108,2	138,3	219,7 ⁷

Données par action⁸

(en €)	2001	2002	2003	2004
• Cash flow courant avant impôt ¹	3,32	3,77	4,11	4,50
• Cash flow courant dilué avant impôt ^{1 2}	3,18	3,58	3,80	4,46
• Cash flow courant après impôt ¹	2,44	2,83	4,04	4,29
• Cash flow courant dilué après impôt ^{1 2}	2,28	2,65	3,74	4,26
• Résultat net, part du Groupe	3,05	3,37	9,46	2,90
• Actif net réévalué dilué en bloc après impôt ^{4 6}	52,87	54,53	69,05	78,37
• Actif net réévalué dilué en lot après impôt ^{4 6}	60,02	60,83	79,68	90,68
• Dividende net	1,80	2,00	2,45	3,70 ⁷
• Dividende brut	2,70	3,00	3,35	-

Nombre d'actions⁸

	2001	2002	2003	2004
• Nombre d'actions composant le capital social au 31.12	38 476 100	54 092 752	58 038 246	62 101 841
• Nombre d'actions hors autocontrôle au 31.12	36 796 524	52 652 818	56 432 164	59 382 715
• Nombre dilué d'actions hors autocontrôle au 31.12 ⁶	40 796 978	61 879 826	64 065 585	60 309 847
• Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	37 125 948	38 874 050	56 609 724	60 324 857
• Nombre moyen dilué d'actions hors autocontrôle ²	41 126 402	42 331 052	64 243 145	61 251 989

¹ Hors résultat net des opérations de cessions.

² Dilué des obligations convertibles en circulation en 2001 et 2002, des obligations convertibles en circulation ainsi que des options de souscription et d'achat d'actions en 2003 et des options de souscription et d'achat d'actions en 2004.

³ Après réévaluation du bilan au 1^{er} janvier 2003.

⁴ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine.

⁵ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en lot pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires.

⁶ Dilué des obligations convertibles en circulation au 31 décembre 2001 et au 31 décembre 2002, des obligations convertibles en circulation ainsi que des options de souscription et d'achat d'actions au 31 décembre 2003 et des options de souscription et d'achat d'actions au 31 décembre 2004.

⁷ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2005 et d'un nombre d'actions rémunérées de 59 382 715.

⁸ Données ajustées de la division par deux du nominal de l'action au 2 janvier 2004.

Une priorité

la qualité de

En 2004, GECINA a conforté son statut "boursier" de grande valeur du secteur au niveau européen, avec un cours en progression de 25,0 % et le développement de sa communication financière.

Une "SIIC" incontournable

En moins de quatre ans, GECINA a vu sa capitalisation boursière multipliée par près de trois pour dépasser 5,5 Md€ en juin 2005. Cette croissance s'est accompagnée d'un changement majeur d'actionariat. Le 14 mars 2005, la société immobilière espagnole Metrovacesa a, en effet, acquis 30 % du capital de GECINA auprès des AGF et du Groupe Azur-GMF. Cette acquisition a été suivie d'une offre publique d'achat visant la totalité des actions GECINA dont la date de règlement livraison est intervenue le 7 juin 2005. A cette date, Metrovacesa détenait 68,54 % du capital de GECINA aux côtés de Prédica, filiale d'assurance vie du groupe Crédit Agricole (12,22 %), du public (15,26 %) le solde de 3,98 % étant composé d'actions autodétenues.

Des titres au nominatif

Depuis le 7 janvier 2004, la forme nominative des actions GECINA est obligatoire. Approuvée par l'Assemblée Générale du 17 décembre 2003, cette forme permet aux actionnaires de bénéficier d'un service personnalisé qui comprend notamment la réception automatique de la lettre de convocation aux Assemblées Générales, la participation aux Assemblées sans certificat d'immobilisation et enfin l'invitation aux manifestations et réunions dédiées

aux actionnaires individuels. Une équipe interne au Groupe, le Service Titres & Bourse, assure la gestion des titres inscrits au "nominatif pur" sans droit de garde et à un tarif avantageux de frais de courtage. Il existe également la forme au "nominatif administré" qui permet à l'actionnaire de conserver son intermédiaire financier. La gestion du compte est alors réalisée aux conditions de l'établissement de gestion.

Une information régulière et détaillée

En 2004, GECINA a poursuivi l'amélioration de la qualité de sa communication financière en complétant par de nouveaux indicateurs son information financière. Le nombre de communiqués a été parallèlement multiplié et leur sujet diversifié (nominations, cessions, investissements, nouvelles locations...) afin d'assurer une plus grande régularité et transparence sur les événements majeurs de l'évolution du Groupe. L'information est mise en ligne dès sa diffusion sur le site www.gecina.fr afin de respecter l'égalité d'accès à l'information de tous les actionnaires quels que soient leur profil et leur nationalité.

Une politique de proximité et de dialogue

GECINA s'attache à mener une politique de dialogue avec ses actionnaires. Le management entretient tout au long de l'année des relations régulières avec la presse économique et financière, les analystes financiers, les investisseurs et les actionnaires individuels. Avec les investisseurs institutionnels,

les analystes et les journalistes, ces contacts revêtent la forme de participations à des conférences, de réunions organisées notamment à l'occasion de la publication des résultats annuels et semestriels, d'entretiens collectifs ou individuels.

Un effort particulier est poursuivi à destination des investisseurs particuliers. Ainsi GECINA a participé pour la seconde fois au Salon Actionaria qui s'est déroulé les 19 et 20 novembre 2004. En complément, des dispositifs dédiés sont à la disposition des actionnaires individuels tout au long de l'année :

- un service téléphonique gratuit qui permet de dialoguer en direct avec l'équipe des relations actionnaires,
- une adresse de courrier électronique.

Aux côtés des avis financiers régulièrement adressés à l'ensemble des actionnaires au nominatif pur et des actionnaires au nominatif administré détenant 20 titres au moins, des supports écrits dédiés sont venus enrichir l'information disponible : une lettre aux actionnaires et un guide de l'actionnaire au nominatif. En 2005, GECINA souhaite intensifier sa communication auprès des investisseurs particuliers. Le Groupe participera ainsi à des réunions d'actionnaires organisées à Lille par le Cercle de Liaison des Informateurs Financiers en France (CLIFF) et la Fédération Française des Clubs d'Investissements (FFCI), et à Lyon sous l'égide du journal *Investir*.

L'information



Prochains rendez-vous

- 29 juin 2005
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice 2004
- 1^{er} juillet 2005
mise en paiement du dividende
- 27 juillet 2005
publication des résultats semestriels 2005 à clôture de Bourse
- 28 juillet 2005
réunion SFAP de présentation des résultats semestriels 2005
- 15 octobre 2005 (au plus tard)
publication des revenus locatifs au 3^e trimestre 2005
- 8 novembre 2005
réunion *Investir* d'actionnaires individuels à Lyon
- 18 et 19 novembre 2005
stand GECINA au Salon Actionaria – Porte Maillot (Paris 17^e)
- 13 décembre 2005
réunion CLIFF-FFCI d'actionnaires individuels à Lille

L'action GECINA

- **Nombre de titres**
62 101 841 au 14 juin 2005
- **Code ISIN**
FR0010040865
- **Cotation**
Euronext Paris - Eurolist
Admis au Service à Règlement Différé (SRD)
- **Indices**
CAC Next 20, SBF 120, MSCI, EPRA

Contacts

- **Direction de la Communication Financière**
Communication financière, relations analystes,
investisseurs et relations presse :
Laurence Bousquet – 01 40 40 52 21
Communication financière, relations actionnaires individuels :
Régine Willemyns – 01 40 40 62 44

► N° Vert 0 800 800 976

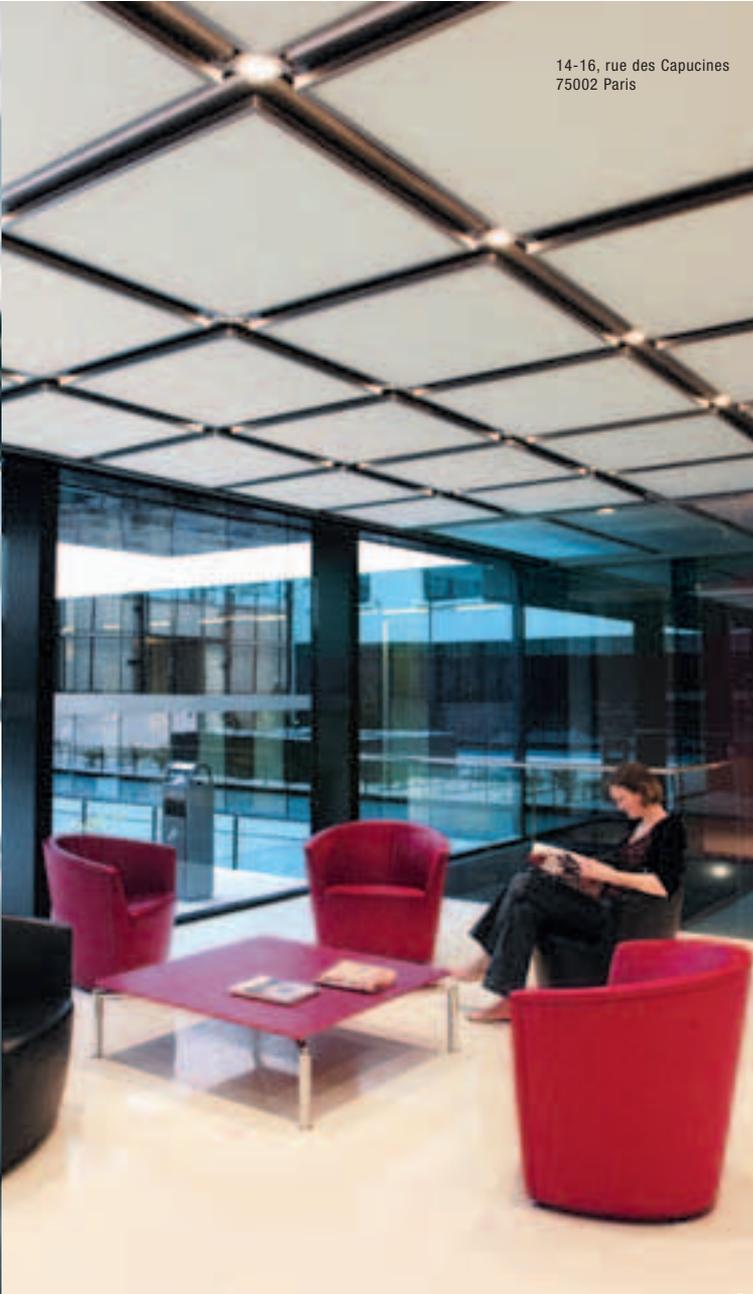
actionnaire@gecina.fr

- **Secrétariat Général**
Service Titres & Bourse
01 40 40 62 69
titres&bourse@gecina.fr



tertiaire résid

Fort d'une politique active et sélective de développement initiée en 2001, le pôle tertiaire de GECINA constitue aujourd'hui le premier parc locatif de bureaux et de commerces situé à Paris et en région parisienne. Source de croissance et de création de valeur, les actifs du pôle ont contribué, en 2004, à près de 60 % des revenus locatifs du Groupe.



entiel services

Composé de 18 700 appartements, le patrimoine résidentiel offre des revenus réguliers et diversifiés qui confèrent au Groupe un faible profil de risque. La rationalisation en cours du parc se traduit par une nouvelle amélioration des performances de GECINA.

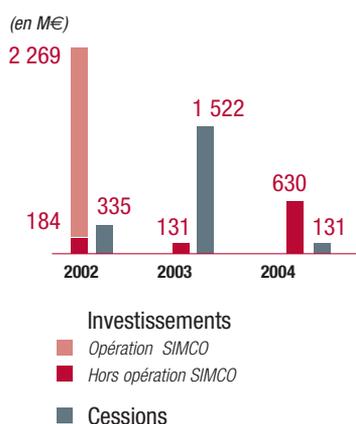
Filiale dédiée du Groupe, LOCARE développe une expérience de prestataire de services immobiliers, spécialisé dans les transactions de location et de vente des produits du Groupe et de grands investisseurs institutionnels. En 2004, une activité de conseil en gestion d'actifs et une activité de vente de logements neufs ont été initiées.

Une dynamique créatrice de valeur

GECINA se consacre pleinement à la poursuite d'une stratégie de croissance rentable fondée sur l'amélioration du rendement global de l'ensemble du patrimoine. Sa mise en œuvre s'est, en 2004, concrétisée par l'optimisation des cessions d'actifs, la réalisation d'investissements significatifs en immobilier tertiaire, et l'accélération de l'exploitation des gisements internes de création de valeur.

Un rééquilibrage patrimonial porteur

Résolument engagé dans une stratégie de création de valeur fondée sur une croissance régulière de son cash flow courant par action depuis 2001, GECINA conduit une stratégie patrimoniale visant à rééquilibrer son portefeuille vers des actifs à rendement plus élevé. Cette politique se traduit par une diminution relative de la part du pôle résidentiel au sein des activités du Groupe au profit de l'immobilier tertiaire. Elle a dans un premier temps principalement reposé sur la cession des actifs résidentiels d'un rendement inférieur à 5 %. Le produit des cessions, affecté après



le rapprochement avec SIMCO à la réduction de l'endettement du Groupe, a été en 2004 remployé à des investissements de rendement supérieur à 7,5 %. Cet axe stratégique s'est aujourd'hui enrichi d'une gestion active du portefeuille d'actifs tertiaires visant à optimiser les performances et le risque locatif du Groupe. La rotation des actifs du patrimoine s'inscrit depuis 2003 dans le cadre du statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) qui rend désormais possible les arbitrages sans frottement fiscal excessif.

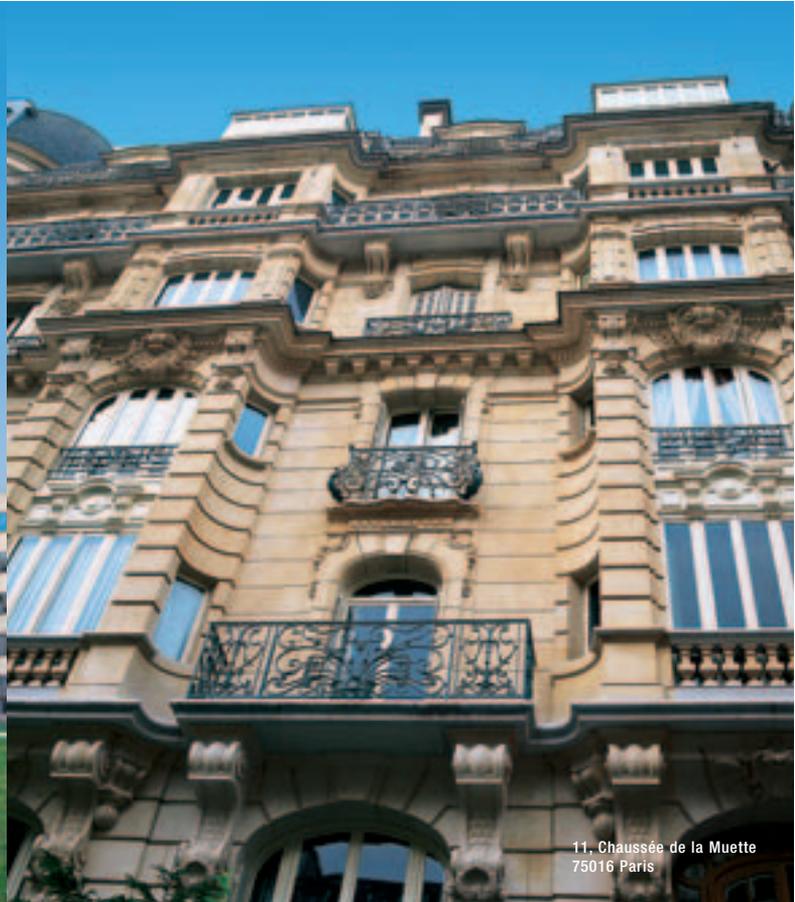
Une rationalisation accélérée du patrimoine résidentiel

Depuis plusieurs années, le Groupe GECINA mène une politique de cession des immeubles à faible rendement du parc locatif résidentiel. La sélection des immeubles en vente est réalisée sur la base d'une étude de rendement de chacun d'entre eux et d'une évaluation des investissements en travaux à accomplir. Compte tenu d'une faible revalorisation des loyers due à un taux de rotation des locataires limité, de leur

valorisation élevée et d'un coût de travaux supérieur, les immeubles résidentiels haussmanniens offrent en moyenne un rendement inférieur à celui du patrimoine résidentiel du Groupe. Ils constituent donc une part très importante des actifs cédés. Plus de 330 M€, 1 522 M€ et 131 M€ ont été respectivement cédés en 2002, 2003 et 2004 par GECINA dont 315, 1 515 et 106,5 M€ en immobilier résidentiel. Les ventes d'actifs résidentiels réalisées en 2004 ont concerné la vente au détail d'une surface totale de 34 000 m², comprenant 388 appartements et près de 4 000 m² de bureaux et de commerces situés en pied d'immeubles. Afin de maximiser les ressources dégagées, le Groupe a privilégié les ventes au détail par rapport à la cession en bloc d'immeubles qui présente une décote. Dans un marché très porteur, le prix de cession des appartements était en moyenne supérieur de 8,5 % à la dernière valeur expertise lot réalisée et a fait ressortir un rendement net des cessions de 3,4 %. L'objectif de ventes au détail pour 2005 s'élève à 120 M€. Les arbitrages de 2004 et de 2005 s'inscrivent dans un nouveau plan d'arbitrage pluriannuel d'actifs à faible rendement d'un montant de 500 M€.



1, quai Marcel Dassault
92150 Suresnes



11, Chaussée de la Muette
75016 Paris

Simultanément, le Groupe poursuit son désengagement d'actifs résidentiels dont les caractéristiques sont devenues inadéquates aux critères d'une clientèle haut de gamme intermédiaire. Ainsi, GECINA a cédé, le 31 janvier 2005, le bail emphytéotique de l'immeuble situé 22-24, rue Balard - rue des Cévennes dans le 15^e arrondissement de Paris. Acquis par la Régie Immobilière de la Ville de Paris, cet ensemble immobilier, désormais destiné au secteur locatif social, comporte plus de 110 logements, des bureaux et un foyer pour jeunes agents de la Ville de Paris. Le montant de la transaction s'est élevé à 14,6 M€.

Un redéploiement effectif en immobilier tertiaire

Conformément à ses objectifs, GECINA a en 2004 initié le redéploiement de son pôle tertiaire, avec l'acquisition, au mois de mai et juin, de trois portefeuilles d'immeubles d'une surface totale de près de 230 000 m² pour un montant de 540,9 M€. Ces investissements ont été réalisés dans le strict respect des critères d'investissements que le Groupe s'est fixé : des actifs générateurs de loyers immédiats et sécurisés, des utilisateurs de premier plan, une taille

d'actifs significative, une perspective de valorisation à long terme et un rendement élevé. Les portefeuilles acquis ont ainsi été générateurs de loyers dès l'exercice d'acquisition avec un loyer de 27,1 M€ en 2004, compte tenu d'une entrée dans le patrimoine au cours du 2^e trimestre, et qui devrait atteindre 49,2 M€ en 2005.

Le portefeuille d'immeubles de bureaux acquis auprès de Standard Life Investment, le 25 mai, comporte à près de 60 % des baux fermes de 8 ans et plus. D'une surface totale de près de 90 000 m², les cinq immeubles sont situés dans le 12^e arrondissement de Paris, à Montrouge, à Suresnes et à Poissy et loués par des sociétés de dimension internationale. Pour leur part, les trois ensembles acquis le 9 juin auprès du Groupe Deutsche Bank sont loués par le Groupe Thalès. Plus précisément, localisés à Saint-Quentin-en-Yvelines (85 000 m²), à Brétigny dans l'Essonne (17 000 m²) et à Chevilly-Larue dans le Val-de-Marne (15 000 m²), leurs revenus locatifs sont sécurisés par des baux fermes de plus de 6 ans à hauteur de 80 %. Au total, les investissements ont été réalisés sur la base d'un rendement net de 8,7 %. Au 31 décembre 2004, la valeur expertisée de ces actifs avait progressé de 4 % par rapport à leur valeur

d'acquisition et leur loyer global avait enregistré une revalorisation de plus de 3 M€.

Afin de renforcer le potentiel de croissance des performances du pôle tertiaire, le Groupe a conjointement entrepris un programme d'arbitrage des actifs non stratégiques ou à maturité. Quatre actifs, trois situés dans le 8^e arrondissement de Paris et un à Levallois-Perret (92) ont été, en 2004, ainsi cédés en bloc pour un montant de 24,6 M€. Ces opérations ont été suivies en 2005 par la vente de l'immeuble, appartenant à la Société des Immeubles de France, situé 3-5, boulevard de la Madeleine - Paris 1^{er}. Totalement rénové en 2002 et d'une surface de plus de 13 000 m² de bureaux et de commerces, cet actif a été cédé sur la base d'un rendement de 5,5 % pour un montant de 152,0 M€. Le dynamisme du marché de l'investissement tertiaire français a été également mis à profit pour réaliser au premier semestre 2005 la vente, au terme d'un appel d'offres, d'un portefeuille de huit actifs situés à Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Noisy-le-Grand et Meudon-la-Forêt (74,5 M€). L'objectif de ventes 2005 en bloc d'immeubles tertiaires s'élève à 250 M€.

La constitution de relais de croissance interne

Fort d'une équipe interne dédiée, le Groupe a engagé au cours de l'exercice 2004 le développement des opérations de valorisation patrimoniale. Ces opérations de construction ou de restructuration lourde, dotant le patrimoine d'actifs de premier plan, constituent une opportunité unique d'accroître les revenus locatifs et la valeur du patrimoine, grâce à un prix de revient inférieur à la future valeur de marché. La création de valeur de ces projets est captée soit à travers le maintien en portefeuille de l'immeuble et l'impact positif tant en termes de rendement que d'actif net, soit la revente de l'actif à des conditions de marché favorables.

A Lyon, le projet "Dauphiné Part-Dieu", représentant un montant d'investissement de moins de 30 M€, a été livré en février 2004 (voir encadré). Le projet "Volney-Capucines" a été également finalisé au cours des derniers mois pour devenir le nouveau siège social du Groupe. Parallèlement, le projet de restructuration et de relance du centre commercial Beaugrenelle situé dans le 15^e arrondissement de Paris, initié en 2003, a enregistré des avancées significatives, avec l'adoption par le Conseil de Paris de la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) et le lancement réussi de la précommercialisation du centre auprès de grandes enseignes. Le permis de construire et le dossier de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC) ont été déposés au

premier semestre 2005. Cette opération, menée en association à hauteur de 50 % avec Apsys, l'un des principaux opérateurs d'immobilier commercial, constitue la plus importante restructuration de centre commercial dans Paris *intra-muros*. La surface du futur centre sera de l'ordre de 45 000 m² GLA. L'achèvement de l'opération devrait intervenir en 2009.

Trois projets sont, en 2004, entrés dans une phase opérationnelle. Les travaux du 122, avenue du Général Leclerc à Boulogne-Billancourt ont commencé en décembre 2004, après l'obtention, au premier semestre, de l'accord de la CDEC, de l'agrément bureaux et du permis de construire. Ce projet de construction comporte la réalisation d'un immeuble de grande qualité architecturale et environnementale

Acquisitions d'actifs réalisées

Date d'acquisition	Adresse	Surface	Date de construction
25 mai 2004	2-12, rue des Pirogues – Paris 12 ^e	12 564 m ² de tertiaire	1998
25 mai 2004	35, boulevard Romain Rolland – Montrouge (92)	10 429 m ² de tertiaire	1999
25 mai 2004	25-31, boulevard Romain Rolland – Montrouge (92)	6 709 m ² de tertiaire	2000
25 mai 2004	1, quai Marcel Dassault – Suresnes (92)	12 692 m ² de tertiaire	2003
25 mai 2004	16 et 26, rue de la Faisanderie – Poissy (78)	48 398 m ² de tertiaire	2002
27 mai 2004	153, rue de Courcelles – Paris 17 ^e	21 681 m ² de tertiaire	1991
9 juin 2004	2, avenue Gay Lussac – Saint-Quentin-en-Yvelines (78)	85 054 m ² de tertiaire	1985-88
9 juin 2004	Z.I. Les Bordes – Brétigny-sur-Orge (91)	17 139 m ² de tertiaire	1975
9 juin 2004	25, rue du Pont de Halles – Chevilly-Larue (94)	15 442 m ² de tertiaire	1977-96

Cessions d'actifs en bloc réalisées

Date de cession	Adresse	Surface	Date de construction
30 septembre 2004	7-9, rue Tronchet – Paris 8 ^e	2 964 m ² de tertiaire	-
24 novembre 2004	123, rue du Faubourg Saint-Honoré – Paris 8 ^e	1 383 m ² de tertiaire	1880
24 novembre 2004	10, rue Saint-Philippe-du-Roule – Paris 8 ^e	1 468 m ² de tertiaire	1880
16 décembre 2004	35, rue d'Alsace – Levallois-Perret (92)	1 800 m ² de tertiaire	1977
31 janvier 2005	22-34, rue Balard – Paris 15 ^e	10 385 m ^{2*}	1971
16 février 2005	3-5, boulevard de la Madeleine – Paris 1 ^{er}	13 516 m ² de tertiaire	2002
25 février 2005	10, boulevard de la Paix – Poissy (78)	1 993 m ^{2**}	1972
30 mai 2005	50, rue Reinhardt et 51, rue Diaz – Boulogne-Billancourt (92)	1 120 m ² de tertiaire	1980
30 mai 2005	218, boulevard Jean Jaurès – Boulogne-Billancourt (92)	1 293 m ² de tertiaire	1988
30 mai 2005	148, route de la Reine – Boulogne-Billancourt (92)	4 605 m ² de tertiaire	1997
30 mai 2005	150, route de la Reine – Boulogne-Billancourt (92)	4 666 m ² de tertiaire	1990
30 mai 2005	4, allée Ferrand – Neuilly-sur-Seine (92)	878 m ² de tertiaire	1992
30 mai 2005	2-4, rue Andréas Beck et 5-7, rue Jeanne Braconnier – Meudon-la-Forêt (92)	6 315 m ² de tertiaire	1988
30 mai 2005	4-10, la Courtine Mont-d'Est – Noisy-le-Grand (93)	4 675 m ² de tertiaire	1985
30 mai 2005	4-10, la Courtine Mont-d'Est – Noisy-le-Grand (93)	4 818 m ² de tertiaire	1980

* 9 252 m² de résidentiel et 1 133 m² de tertiaire.

** 1 872 m² de résidentiel et 121 m² de tertiaire.

de 8 800 m² de bureaux et de 2 500 m² de commerces sur une charge foncière du Groupe. La date d'achèvement est prévue en 2006. Le rendement net potentiel devrait être de l'ordre de 8 %. Le chantier de l'immeuble du 159, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly (92) a été également lancé en 2004. Cet immeuble de bureaux d'une surface supérieure à 3 800 m², acquis en mai 2003, constituera un ensemble de plus de 10 000 m² avec le 157, avenue Charles-de-Gaulle, également propriété du Groupe. A sa livraison prévue en fin d'année, l'immeuble permettra au locataire du 157 d'agrandir son implantation. Le prix de revient de l'opération est estimé à 26 M€, incluant le prix d'acquisition de l'immeuble. Enfin, le programme de réhabilitation de LABUIRE a été initié en fin d'année 2004 (voir ci-contre).

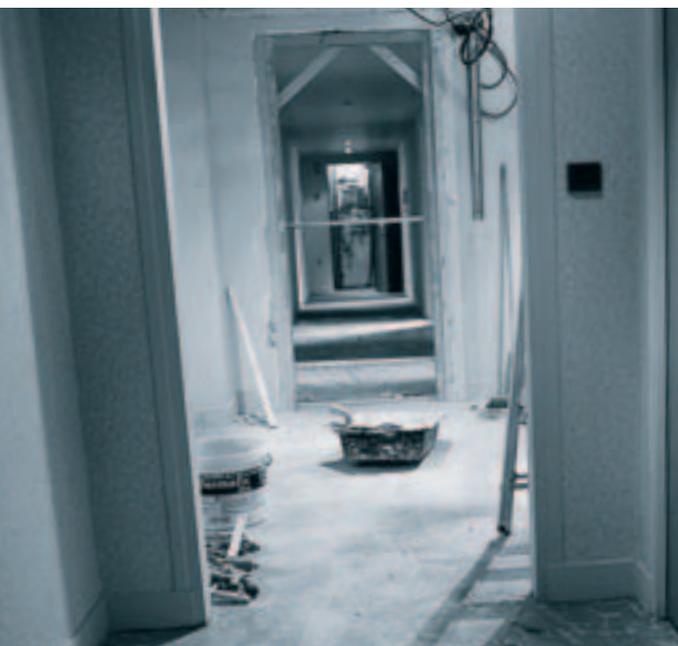
Un nouveau projet est à l'étude : la restructuration du 122, rue Réaumur et 7-9, rue Saint Joseph situé dans le 2^e arrondissement de Paris. Un autre projet de développement est venu enrichir le gisement du Groupe avec, en 2005, l'acquisition du siège historique du Figaro. Situé au cœur du 2^e arrondissement, au 37, rue du Louvre, cet immeuble développe une surface de plus de 8 000 m² HON et bénéficiera d'une restructuration lourde initiée au départ de son occupant actuel, prévu en fin d'année.

Des réserves foncières pour un développement évolutif

Le patrimoine lyonnais de GECINA comprend des réserves foncières qui assurent au Groupe un potentiel de développement adaptable au gré des possibilités d'absorption du marché locatif. Le lancement de nouveaux projets est ainsi progressivement réalisé. En 2004, le projet "Dauphiné Part-Dieu" mis en chantier à l'automne 2002, a été achevé. La livraison de ce projet portant sur la construction d'un immeuble de 13 000 m² de bureaux sur un terrain situé 74-78 et 82, rue de la Villette (Lyon 3^e) est, en effet, intervenue le 3 février 2004 en avance sur le calendrier prévu. Bénéficiant d'une localisation exceptionnelle, à moins de 300 mètres de la gare de la Part-Dieu, et de prestations techniques performantes, les surfaces de cet immeuble font l'objet d'une commercialisation régulière, à des niveaux de loyers parmi les plus élevés du marché lyonnais. Le taux d'occupation du site s'élevait à 64 % en mai 2005.

Parallèlement, le projet LABUIRE a franchi une nouvelle étape en 2004. Le plan d'aménagement de cette ancienne zone industrielle de cinq hectares en friche depuis plusieurs années, située à cinq minutes du centre de Lyon, a été présenté, à l'automne, par Gérard Collomb, Sénateur-Maire de Lyon et Président du Grand Lyon,

Antoine Jeancourt-Galignani, Président de GECINA, et Rémy Weber, Président de la Lyonnaise de Banque. Dernier projet de grande envergure à la Part-Dieu, LABUIRE constituera un véritable quartier neuf, à l'angle du boulevard Vivier Merle et de l'avenue Félix Faure, où l'équilibre des activités correspond à la demande croissante d'une mixité urbaine. Propriétaire à hauteur de 60 % des charges foncières, GECINA, en association avec la Lyonnaise de Banque et le Grand Lyon, assure, en effet, la fonction d'aménageur et de maître d'ouvrage de ce programme qui comporte un parc urbain de 5 000 m², des équipements publics (groupe scolaire, crèche, gymnase...) d'une surface globale de 8 000 m², 750 logements (64 000 m²) et 68 000 m² de surfaces tertiaires. Le Groupe APRIL s'est, d'ores et déjà, porté acquéreur d'une charge foncière de 14 500 m² afin d'implanter son nouveau siège social où viendront s'installer près de 700 salariés en 2007. Les travaux de démolition et de réhabilitation des sols du site ont démarré à l'hiver 2004. La poursuite de la commercialisation des parcelles a été accélérée au premier semestre 2005 avec le lancement d'un appel à candidatures d'investisseurs et de promoteurs en immobilier d'entreprise. Le calendrier de réalisation du projet prévoit l'achèvement de l'ensemble dans les quatre à huit prochaines années.



Une part croissante d'actifs
d'une surface supérieure
à 5 000 m² :

71% des revenus locatifs
du pôle en 2004

Un risque locatif réduit :

aucun locataire
ou actif n'excède

2,7% des loyers
quittancés du Groupe
au 31 décembre 2004



Dans un contexte de marché difficile, le pôle tertiaire a, en 2004, démontré le bien-fondé de son positionnement avec un taux d'occupation élevé de 95,6 % et une hausse de ses revenus locatifs de 4,3 % à périmètre constant.

Une contribution majeure à la valorisation du Groupe

Un marché locatif francilien stabilisé

En 2004, le taux de croissance du PIB a atteint 2,2 % contre 0,5 % l'année précédente, grâce à une consommation des ménages plus soutenue. Les investissements réalisés par les entreprises et les créations d'emplois sont en revanche demeurés à un faible niveau. Dans un tel contexte, le marché locatif des bureaux a connu une activité plus dynamique qui ne s'est toutefois pas traduite par une reprise des valeurs locatives.

L'offre immédiatement disponible est restée stable en 2004 pour s'élever à 3 millions de m² en fin d'année. L'offre certaine à moins d'un an n'a également pas enregistré de progression pour s'établir à 3,8 millions de m² en décembre 2004¹. Cette consolidation n'a toutefois pas été homogène et a recouvert des situations géographiques contrastées. La baisse de l'offre est sensible à Paris. L'offre à La Défense et dans le secteur des affaires de l'Ouest a, en revanche,

enregistré une légère hausse tandis que la seconde périphérie a vu son offre augmenter plus fortement². Le taux de vacance en Ile-de-France s'établissait ainsi à 6,3 % en fin d'année. A Paris, cet indicateur est resté le plus faible de l'Ile-de-France et atteignait, en fin d'année 2004, 5,8 % dans le Quartier Central des Affaires. Il s'établissait à 8,6 % sur le marché de La Défense et à 9,6 % dans le secteur des Affaires de l'Ouest Nord³. L'augmentation des livraisons de programmes neufs et restructurés, intervenue en 2004, a été compensée par une demande placée en progression de 12,8 % par rapport à la demande enregistrée en 2003, pour atteindre 1,9 million de m². Les transactions de moins de 5 000 m² ont dynamisé le marché pour représenter 61 % des surfaces commercialisées en 2004, en hausse de 21 % par rapport à 2003. Les transactions supérieures à 5 000 m², au nombre de 57 en 2004, ont porté à hauteur de 69 % sur des immeubles neufs ou restructurés⁴. Paris a concentré près de 44 % des commercialisations franciliennes. Ce retour d'attrait auprès des utilisateurs⁵ a été notamment

motivé par l'ajustement des valeurs locatives, plus significatif qu'ailleurs. Malgré une stabilisation au quatrième trimestre, le marché parisien a, en effet, été le plus touché par la baisse des valeurs locatives. Le loyer moyen pondéré des immeubles neufs ou restructurés situés dans Paris a enregistré une baisse de 8 % en 2004, qui a atteint 11 % dans le Quartier Central des Affaires. La majorité des transactions s'est réalisée à des loyers inférieurs à 450 € HT HC/m²/an, les commercialisations à plus de 600 € ayant été ponctuelles et en diminution. Au total, les loyers en région parisienne des immeubles neufs ou restructurés ont enregistré une baisse sur l'ensemble de l'année 2004 de 4 % en moyenne pour s'établir à 296 € HT HC/m²/an⁶. Cette baisse s'est accompagnée d'une accentuation des avantages commerciaux accordés par les bailleurs (franchise de loyers, loyers progressifs...) qui a renforcé l'écart entre les loyers faciaux et les loyers économiques.

¹ Source : CB Richard Ellis Bourdais.

² Source : Atis Real Auguste Thouard.

³ Source : Atis Real Auguste Thouard.

⁴ Source : CB Richard Ellis Bourdais.

⁵ Source : CB Richard Ellis Bourdais.

⁶ Source : CB Richard Ellis Bourdais.



Un marché lyonnais atone⁷

Après une année 2003 particulièrement active, l'année 2004 a été marquée par un retour du nombre de transactions à un niveau moyen. La demande placée a été ainsi en baisse de 5 % en 2004 à 163 000 m². De son côté, l'offre à un an s'établissait en fin d'année à 311 600 m², en croissance de 16 %, reflétant l'incidence des libérations des surfaces de seconde main. Les valeurs locatives se sont toutefois maintenues dans une fourchette de 120 € HT HC/m²/an à 200 € HT HC/m²/an, le loyer moyen à la Part-Dieu s'élevant à 185 € HT HC/m²/an.

Un marché des commerces contrasté⁸

En 2004, la production de surfaces nouvelles a été particulièrement faible. Ainsi à Paris, les grandes opérations de restructuration ont été peu nombreuses. L'offre d'emplacements de première qualité dans la capitale a été rare et très recherchée par les enseignes de luxe. Les loyers "prime" pratiqués sur les nouvelles transactions se sont inscrits en hausse dans une fourchette

de 3000 € à 5000 € le m²/an (en zone A), avec un record de 9 000 € atteint sur l'avenue des Champs-Élysées. Les grandes enseignes ont toujours exprimé en 2004 une préférence forte pour les centres commerciaux. Sur l'ensemble de la France, les valeurs locatives se sont stabilisées.

Un marché record de l'investissement

12,1 Md€ ont été engagés sur le marché français d'immobilier d'entreprise en 2004, un montant qui dépasse le précédent record de 12 Md€

atteint en 2001. L'attractivité du marché français s'est confirmée : liquidité et fluidité du parc, diversité des utilisateurs, taux de rendement compétitifs... Les produits traditionnels, les moins risqués, ont été tout d'abord recherchés par les investisseurs qui ont cependant élargi leurs critères de recherches tant en termes de localisation que de montants unitaires ou d'état des locaux. Les bureaux ont représenté 84 % des engagements réalisés en 2004 dont 97 % concernés des actifs loués en totalité ou en partie. La part des investissements réalisée en province s'est accrue, passant de 8 % des volumes investis en 2003 à 14 %

Les loyers "prime" en Europe en 2004 (HT HC/m²/an)

Londres West End	1 140 €
Paris	625 €
Francfort	408 €
Madrid	300 €

Source : CB Richard Ellis Bourdais

Les taux "prime" bureaux en Europe en 2004

Paris	5,30 %
Londres West End	5,25 %
Francfort	5,30 %
Madrid	5,00 %

Source : CB Richard Ellis Bourdais

⁷ Source : Atis Real Auguste Thouard.

⁸ Source : Cushman & Wakefield Healy & Baker.

Taux de capitalisation des expertises du patrimoine tertiaire de GECINA réalisées au 31 décembre 2004

Paris	6,25 % - 10 %
Région parisienne	6,25 % - 11 %
Lyon	8 % - 10 %

Répartition du patrimoine tertiaire de GECINA par taille d'actifs au 31 décembre 2004

	en % des loyers	en % des surfaces
Inférieur à 2 000 m ²	9 %	7 %
Entre 2 000 m ² et 5 000 m ²	20 %	22 %
Entre 5 000 m ² et 10 000 m ²	31 %	27 %
Supérieur à 10 000 m ²	40 %	44 %

en 2004. Le marché lyonnais a confirmé sa place de deuxième marché français, avec 400 M€ d'engagements en 2004⁹. Les surfaces commerciales ont constitué 7 % des volumes investis, les locaux d'activité et les entrepôts totalisant pour leur part 7 %¹⁰.

Après trois années de domination américaine puis allemande, ce sont les investisseurs hexagonaux qui ont été les acquéreurs les plus actifs en 2004, avec 36,5 % des engagements réalisés. Les investisseurs allemands et américains sont restés très présents avec respectivement 26 % et 18,5 % des investissements. Parmi les vendeurs, les acteurs nationaux (60 %) et nord américains (28 %) ont alimenté le marché. Les ventes ont été principalement le résultat d'arbitrages (77 % des cessions en 2004 contre 61 % en 2003). Les cessions d'utilisateurs n'ont constitué que 8,5 % des ventes réalisées en 2004, les ventes de promoteurs portant sur le solde, soit 14,5 %. L'afflux de capitaux sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est traduit par une baisse des taux de rendement. Les taux "prime" ont ainsi perdu entre 0,5 % et 1 % sur l'année. A fin décembre 2004, les taux de rendement immédiats atteignaient 5,3 % dans le Quartier Central des Affaires parisien pour les meilleurs

produits et les meilleures localisations, 5,5 % pour les boutiques, 5,75 % pour les centres commerciaux et 8,5 % pour les locaux d'activité¹¹.

Un marché diversifié et aux acteurs nombreux

Le patrimoine d'immobilier d'entreprise est détenu par de nombreux opérateurs bailleurs. Les sociétés foncières cotées, les compagnies d'assurances, les SCPI et un nombre croissant d'opérateurs étrangers sont en effet présents sur ce marché. Avec un parc total de 48 millions de m², l'Ile-de-France est considérée comme le premier marché européen de bureaux, devant celui de Londres, mais aussi comme l'un des plus diversifiés¹². Le parc francilien est essentiellement constitué de trois grands marchés centraux : le Quartier Central des Affaires parisien, le quartier des affaires de l'Ouest, encore dit le Croissant d'Or, et enfin les pôles tertiaires secondaires de Paris (Front de Seine, Montparnasse, le pôle Gare de Lyon-Bercy-Paris Rive Gauche). Parallèlement, des pôles émergents apparaissent comme le nord-ouest de Paris (Clichy, Saint-Ouen et Saint-Denis) et de façon générale toutes les villes de première périphérie telles Montreuil, Charenton ou Montrouge. Le reste du parc est composé de micromarchés en seconde périphérie (Saint-Quentin,

Marne-la-Vallée, Vélizy-Villacoublay...). Lyon représente le deuxième marché français des bureaux, après l'Ile-de-France. Son parc locatif de bureaux était estimé à 4 millions de m² à fin 2004.

Au 31 décembre 2004, le Groupe GECINA était propriétaire de 1 147 349 m² de bureaux et de commerces dont 1 023 453 m² à Paris et en région parisienne, ce qui représentait moins de 2 % environ du parc de bureaux francilien (commerces non compris). Bien qu'étant la première société foncière française cotée, GECINA ne détient pas une position dominante sur le marché immobilier tertiaire. Parallèlement, les transactions locatives de bureaux du Groupe ont représenté en 2004 environ 3 % de la demande placée en Ile-de-France.

⁹ Source : Atis Real Auguste Thouard.

¹⁰ Source : CB Richard Ellis Bourdais.

¹¹ Source : CB Richard Ellis Bourdais.

¹² Source : ORIEIAU RIF.

Un portefeuille de premier plan

Au 31 décembre 2004, le portefeuille d'actifs tertiaires du Groupe GECINA était valorisé à 4,55 Md€, dont 4,45 Md€ situés à Paris et en région parisienne. La valeur des actifs tertiaires localisés dans les 1^{er}, 2^e, 8^e, 16^e et 17^e arrondissements représentait 46,3 % de la valeur patrimoniale tertiaire tandis que la valeur des actifs situés dans le Croissant d'Or (Boulogne, Levallois, Issy-les-Moulineaux...) constituait 24,1 %.

Ce patrimoine présente une offre locative variée tant en typologie d'immeubles (bureaux de type haussmannien, immeubles de bureaux récents, commerces en pied d'immeubles...) qu'en termes de surfaces (petites à grandes). Le segment des grandes surfaces a été renforcé en 2004, avec les acquisitions réalisées au 1^{er} semestre 2004 portant sur 10 actifs d'une surface moyenne de plus de 20 000 m².

Au 31 décembre 2004, la part des immeubles de bureaux d'une surface supérieure à 5 000 m² représentait 71 % des loyers du pôle tertiaire contre 60 % au 31 décembre 2003.

La diversité de l'offre du Groupe permet de satisfaire une large clientèle et procure une plus grande sécurité face aux aléas conjoncturels. La clientèle d'entreprises de GECINA appartient en effet à tout type de secteur, ce qui réduit son risque locatif. Les dix premiers utilisateurs représentaient seulement 18,6 % des loyers quittancés par le Groupe au 31 décembre 2004. Avec un loyer annuel de 14,1 M€, le premier utilisateur représentait 2,7 % des loyers quittancés au 31 décembre 2004. Les loyers des cinquième et dixième utilisateurs s'élevaient respectivement à 9,7 M€ et à 5,3 M€, soit 1,9 % et 1,0 % des loyers quittancés par le Groupe au 31 décembre 2004. Parallèlement, les loyers des dix plus

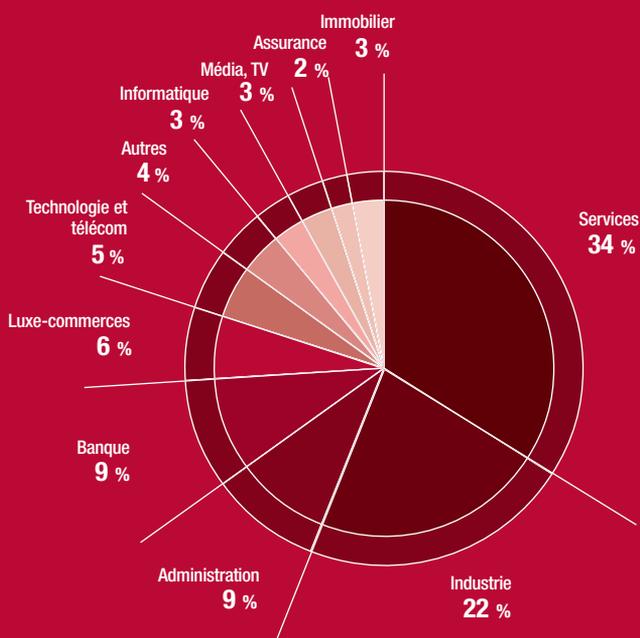
importants actifs tertiaires du patrimoine ont atteint 19,0 % des loyers quittancés au 31 décembre 2004.

Une activité tertiaire en forte progression : + 12,0 %

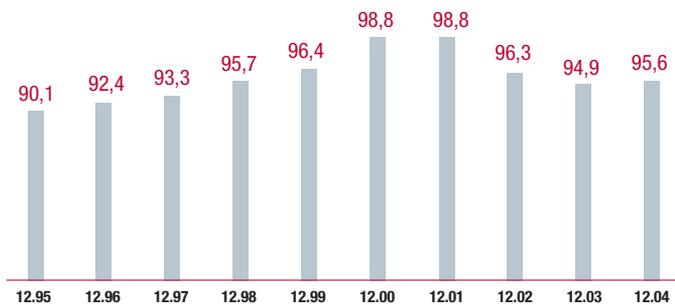
En 2004, les revenus locatifs du pôle tertiaire ont atteint 291,1 millions d'euros, soit une augmentation de 12,0 %, pour représenter 59,0 % de l'activité locative du Groupe. Cette hausse s'explique par les acquisitions réalisées en 2004, composées d'immeubles de bureaux d'une surface totale de près de 230 000 m², et par l'amélioration de 4,3 % des loyers du pôle à structure égale et hors surfaces en vente.

Dans un contexte difficile de bas de cycle de l'immobilier commercial, la croissance interne du pôle confirme la qualité du patrimoine tertiaire de GECINA qui a permis la relocation de 38 941 m² à un niveau de loyer en moyenne

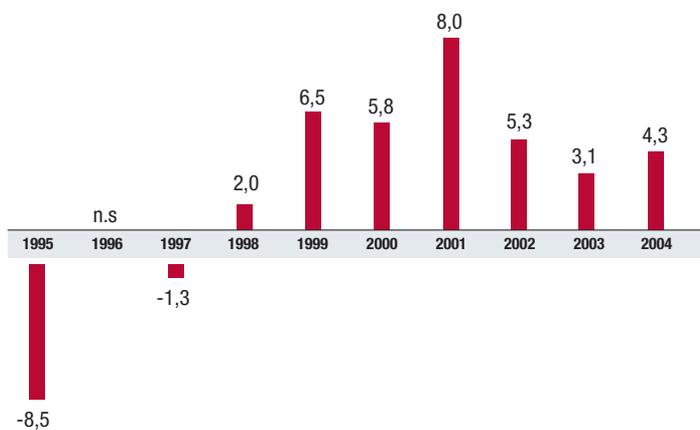
Répartition des revenus locatifs par secteur d'activité en 2004



Historique du taux d'occupation financier du pôle tertiaire (%)



Historique de la croissance à structure égale et hors surfaces en vente des loyers du pôle tertiaire (%)



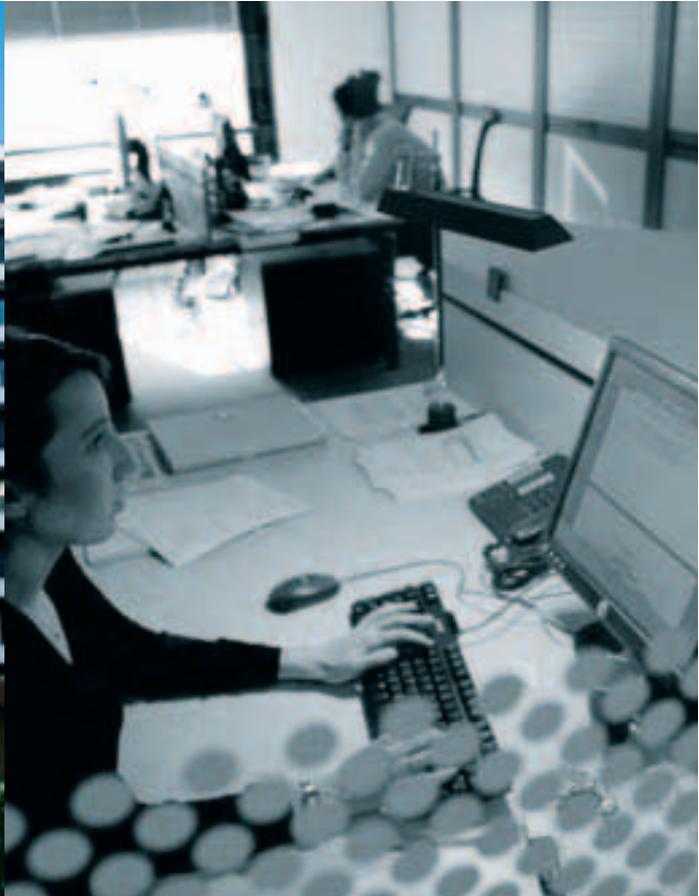
supérieur de 1 % aux loyers des anciens baux. De plus, 19 553 m² ont fait l'objet d'une première location : 2^{er}, boulevard Saint-Martin – Paris 10^e (6 300 m²), 34, rue de la Fédération – Paris 15^e (7 020 m²), 262, boulevard Saint-Germain – Paris 6^e (611 m²)... Le taux d'occupation financier a enregistré une légère amélioration au cours de l'exercice pour passer de 94,9 % en décembre 2003 à 95,6 % en décembre 2004.

La hausse de 4,3 % du pôle tertiaire à périmètre constant en 2004 est supérieure à l'indexation des loyers au cours de la période, les taux de progression des indices du coût de la construction de référence étant en moyenne de l'ordre de 3 %. Les indices du 2^e trimestre 2004 et du 3^e trimestre 2004, respectivement publiés les 15 octobre et 12 janvier derniers, en hausse supérieure à 5 %, porteront effet sur les loyers de l'exercice 2005.



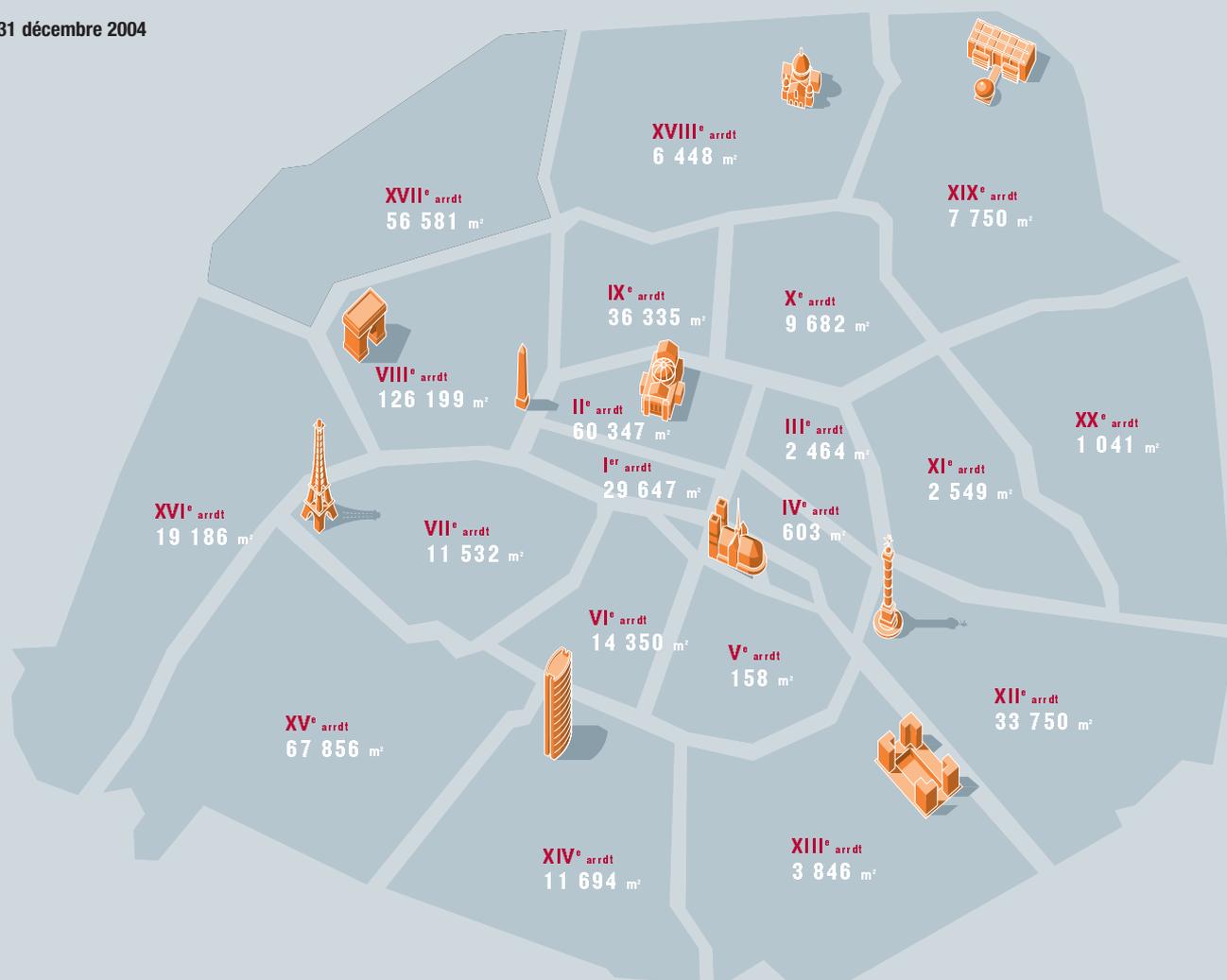
Echéanciers des baux tertiaires des actifs situés à Paris et dans sa région au 31 décembre 2004

Année	Par date d'expiration du bail				Par échéance triennale			
	Bureaux (m ²) (I)	Commerces (m ²) (II)	Tertiaire (m ²) (I+II)	Loyers moyens (€/m ² /an)	Bureaux (m ²) (I)	Commerces (m ²) (II)	Tertiaires (m ²) (I + II)	Loyers moyens (€/m ² /an)
2005	84 801	12 366	97 167	413	175 571	27 930	203 501	369
2006	57 193	7 956	65 149	271	144 302	23 633	167 935	322
2007	72 962	14 143	87 105	273	159 464	25 022	184 486	320
2008	53 595	9 108	62 703	293	15 369	155	15 524	517
2009	57 603	6 032	63 635	381				
2010	177 096	7 308	184 405	215				
2011	97 083	5 484	102 567	312				
2012	54 028	8 684	62 711	372				
2013 et +	76 407	11 894	88 301	409				



Patrimoine tertiaire

au 31 décembre 2004



Paris

502 019 m²

Région parisienne

521 434 m²

Lyon

119 655 m²

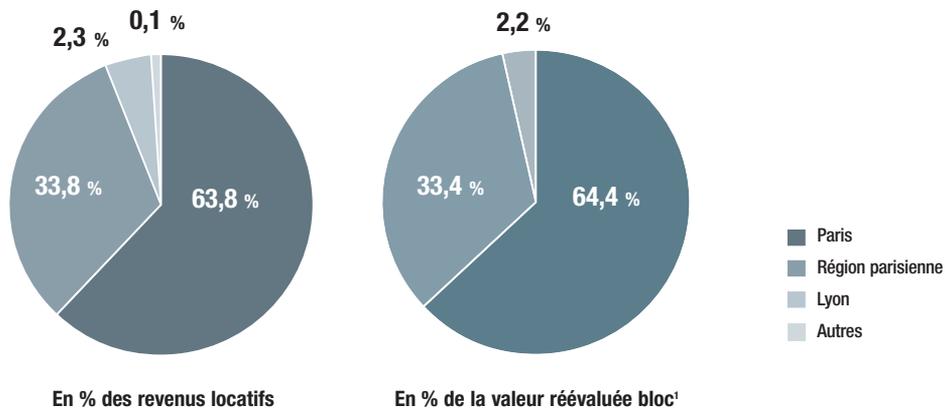
Autres

4 241 m²

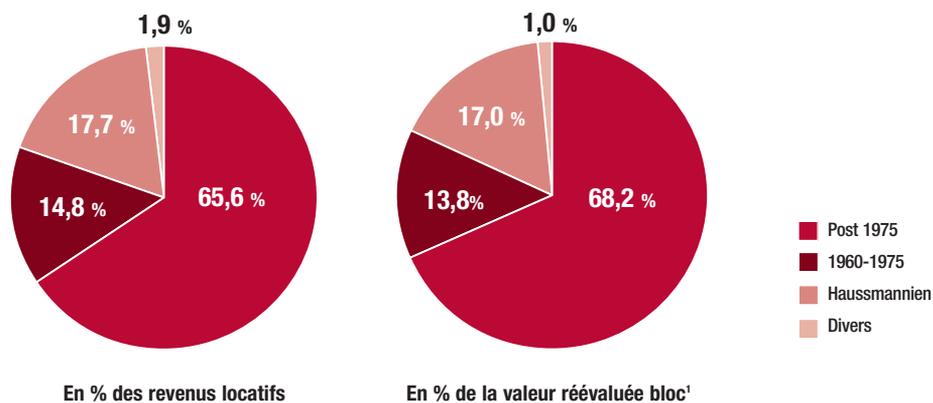
Un parc locatif de bureaux et de commerces de **1 147 349 m²** au 31 décembre 2004.

Une localisation de premier plan avec **328 295 m²** situés dans les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris et **266 943 m²** situés dans le Croissant d'Or (Boulogne, Courbevoie, Levallois...).

Répartition géographique du patrimoine tertiaire
au 31 décembre 2004



Répartition par type d'actifs du patrimoine tertiaire
au 31 décembre 2004



¹ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine tertiaire.

14-16, rue des Capucines
75002 Paris



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
75 Immeubles à dominante tertiaire en exploitation au 31 décembre 2004							
Paris 1^{er}							
	7, place de Valois - 11, rue des Bons-Enfants	1800	0	0	1 028	1 028	GECITER
	55, boulevard de Sébastopol	1880	8	577	763	1 340	GECINA
	10/12, place Vendôme	1750	0	0	8 823	8 823	SIF
	16, rue Duphot	1988	0	0	1 405	1 405	GECINA
	8/10, rue Villedo	1970	0	0	1 366	1 366	GECITER
	1, boulevard de la Madeleine	1996	6	548	1 828	2 376	SIF
Paris 2^e							
	35, avenue de l'Opéra - 6, rue Danielle Casanova	1878	10	545	1 739	2 284	GECITER
	64, rue Tiquetonne - 48, rue Montmartre	1850	52	4 484	5 719	10 203	GECINA
	26/28, rue Danielle Casanova	1800	3	252	1 130	1 382	GECITER
	36, rue des Jeûneurs	1869	11	630	1 205	1 835	GECITER
	5, rue de Marivaux	1790	0	0	1 420	1 420	GECITER
	3, rue du Quatre-Septembre	1870	6	343	1 094	1 437	GECINA
	10, rue du Quatre-Septembre						
	79, rue de Richelieu - 1, rue Ménars	1870	1	105	2 555	2 660	GECITER
	120, rue Réaumur	1880	0	0	1 198	1 198	GECITER
	4, rue de la Bourse	1750	10	823	3 952	4 775	GECITER
	38, rue des Jeûneurs	1870	5	307	3 617	3 924	GECITER
	37, boulevard des Capucines	1880	0	0	584	584	GECINA
	3, place de l'Opéra	1870	0	0	4 591	4 591	GECITER
	31/35, boulevard des Capucines	1992	0	0	5 753	5 753	SCI CAPUCINES
	5, boulevard Montmartre	1995	17	1 342	6 135	7 477	SCI du 5 bld Montmartre
	29/31, rue Saint-Augustin	1996	6	445	4 805	5 250	SCI Saint-Augustin
	14/16, rue des Capucines	2005	0	0	10 570	10 570	GECITER
Paris 3^e							
	4, rue Beaubourg	1928	0	0	2 329	2 329	GECITER
Paris 6^e							
	77/81, boulevard Saint-Germain	2002	0	0	14 141	14 141	SCI 77/81 bld St-Germain
Paris 7^e							
	3/7, rue de Monttessuy	1994	1	97	8 450	8 547	SCI Monttessuy
Paris 8^e							
	151, boulevard Haussmann	1880	16	1 271	2 085	3 356	GECITER
	153, boulevard Haussmann	1880	17	666	4 021	4 687	GECITER
	155, boulevard Haussmann	1880	11	449	3 676	4 125	GECITER
	22, rue du Général Foy	1894	1	33	2 579	2 612	GECITER
	50, rue des Mathurins	1840	0	0	913	913	GECITER
	43, avenue de Friedland - rue Arsène Houssaye	1867	0	0	1 672	1 672	GECITER
	31, rue d'Amsterdam	1895	9	760	1 335	2 095	GECINA
	57, avenue Franklin D Roosevelt -						
	24, rue du Colisée	1890	4	127	1 708	1 835	GECITER
	169, boulevard Haussmann	1880	8	661	1 069	1 730	GECINA
	41, avenue Montaigne - 2, rue de Marignan	1924	2	106	1 958	2 064	GECITER
	64, rue de Lisbonne - rue Murillo	1987	0	0	4 700	4 700	GECINA
	59/61, rue du Rocher	1964	0	0	3 657	3 657	GECINA
	44, avenue des Champs-Élysées	1925	0	0	5 023	5 023	SIF



9-15, avenue Matignon
75008 Paris

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
75	30, place de la Madeleine	1900	2	279	1 891	2 170	SIF
	29, rue du Colisée	1950	0	0	686	686	SIF
	5, rue Tronchet	1890	8	242	1 222	1 464	SIF
	18/20, place de la Madeleine	1930	0	0	3 204	3 204	SA SPIPM
	75, rue du Faubourg Saint-Honoré	1800	1	15	274	289	SA Hôtel d'Albe
	6, rue de Penthièvre	1850	0	0	1 795	1 795	GECITER
	5, rue Royale	1850	1	128	2 149	2 277	GECITER
	26, rue de Berri	1971	0	0	2 840	2 840	GECITER
	38, avenue George V - 53, rue François I ^{er}	1961	0	0	1 352	1 352	GECITER
	50, rue de Londres	1993	0	0	1 480	1 480	GECITER
	66, avenue Marceau	1997	0	0	4 660	4 660	SIF
	9/15, avenue Matignon	1997	35	2 585	9 477	12 062	SIF
	24, rue Royale	1996	0	0	2 896	2 896	SIF
	55, avenue George V	1995	0	0	8 575	8 575	SA Hôtel d'Albe
	Parking George V	1977	0	0	0	0	SA Hôtel d'Albe
	8, avenue Delcassé	1988	0	0	9 783	9 783	SA Hôtel d'Albe
	55, rue d'Amsterdam	1996	0	0	11 363	11 363	SCI du 55 rue d'Amsterdam
	162, rue du Faubourg Saint-Honoré	1953	0	0	1 941	1 941	GECITER
	89/91, rue du Faubourg Saint-Honoré	1972	0	0	758	758	SIF
	17, rue du Docteur Lancereaux	1972	0	0	5 428	5 428	GECINA
20, rue de la Ville-l'Evêque	1967	0	0	5 450	5 450	GECINA	
27, rue de la Ville-l'Evêque	1962	0	0	3 169	3 169	GECINA	
7, rue de Bucarest	1972	0	0	2 749	2 749	GECINA	
Paris 9^e							
	21, rue Auber - 24, rue des Mathurins	1866	6	300	1 227	1 527	GECITER
	44, rue Blanche	1890	12	957	1 158	2 115	GECITER
	21, rue Drouot - 12, rue de Provence	1861	5	140	857	997	GECITER
	32, boulevard Poissonnière -						
	2, rue du Faubourg Montmartre	1900	0	0	1 138	1 138	GECITER
	1/3, rue de Caumartin	1780	4	266	2 608	2 874	SIF
	6, rue d'Amsterdam (Le Vermeer)	1990	0	0	1 771	1 771	GECINA
	26/28, rue Saint-Georges	1995	0	0	3 383	3 383	SA 26,28 rue Saint-Georges
	23/29, rue de Châteaudun	1995	0	0	11 968	11 968	SA 23,29 rue de Châteaudun
	32, boulevard Haussmann	2002	0	0	3 050	3 050	SIF
Paris 10^e							
	21, rue d'Hauteville	1850	11	750	1 850	2 600	GECINA
	2 ter, boulevard Saint-Martin - 1 ter, rue René Boulanger	1972	0	0	6 400	6 400	GECINA
Paris 12^e							
	2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	5 461	5 461	GECITER
	2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	7 103	7 103	GECITER
	193, rue de Bercy	1972	0	0	15 899	15 899	GECINA
	58/62, quai de la Rapée (parkings)	1990	0	0	0	0	S.P.L.
Paris 14^e							
	11, boulevard Brune	1973	0	0	2 781	2 781	GECINA
	37/39, rue Dareau	1988	0	0	4 857	4 857	GECINA
	69, boulevard Brune - 10/18, rue des Mariniers	1970	0	0	2 221	2 221	GECINA

12-12 bis, rue de Torricelli
75017 Paris



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
75	Paris 15°						
	33, avenue du Maine (Tour Maine-Montparnasse - 50 ^e étage)	1991	0	0	1 822	1 822	GECINA
	7/11, place des 5 Martyrs du Lycée Buffon	1992	0	0	8 355	8 355	GECITER
	28/28 bis, rue du Docteur Finlay - 5, rue Sextius Michel	1960	0	0	3 444	3 444	GECITER
	31, quai de Grenelle (Mercure)	1973	0	0	8 250	8 250	GECINA
	34, rue de la Fédération	1973	0	0	6 579	6 579	GECINA
	Paris 16°						
	43, avenue Marceau - 14, rue Bassano	1928	0	0	1 314	1 314	GECITER
	100, avenue Paul Doumer	1920	0	0	294	294	GECINA
	58/60, avenue Kléber	1992	0	0	4 789	4 789	SA SADIA
	28, rue Dumont d'Urville	1880	0	0	1 382	1 382	GECINA
	17, rue Galilée	1960	0	0	680	680	GECITER
	24, rue Erlanger	1965	0	0	5 956	5 956	GECITER
	Paris 17°						
	63, avenue de Villiers	1880	8	406	2 912	3 318	GECITER
	12/12 bis, rue Torricelli	1800	0	0	2 620	2 620	GECITER
	45, avenue de Clichy - 2/4, rue Hélène	1991	0	0	3 900	3 900	GECINA
	32/34, rue Guersant	1992	0	0	13 175	13 175	SP2
	16, rue Médéric	1970	0	0	1 338	1 338	GECINA
	153, rue de Courcelles	1991	0	0	21 681	21 681	SCI 153, rue de Courcelles
251, boulevard Péreire	1973	0	0	2 792	2 792	GECINA	
Paris 18°							
88/92, boulevard Ney	1972	0	0	6 260	6 260	GECINA	
Paris 19°							
43 bis/45, rue d'Hautpoul	1977	12	786	2 988	3 774	GECINA	
96/100, rue Petit	1977	0	0	4 185	4 185	SA PARIGEST	
SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS			309	21 425	392 187	413 612	
78	Montigny-le-Bretonneux (78180)						
	1, avenue Niepce	1984	0	0	4 050	4 050	GECINA
	5/9, avenue Ampère	1986	0	0	5 534	5 534	GECINA
	4, avenue Newton	1978	0	0	4 398	4 398	GECINA
	6, avenue Ampère	1981	0	0	3 204	3 204	GECINA
	Guyancourt (78280)						
	3/9, rue Hélène Boucher	1990	0	0	10 242	10 242	GECINA
	Saint-Quentin-en-Yvelines (78280)						
	2, avenue Gay Lussac	1985-1988	0	0	85 054	85 054	SAS PARIGEST
	Poissy (78300)						
16 et 26, rue de la Faisanderie	2002	0	0	48 398	48 398	SAS rue de La Faisanderie Poissy	
91	Brétigny-sur-Orge (91220)						
	ZI Les Bordes	1975	0	0	17 139	17 139	SAS PARIGEST
92	Puteaux (Paris-La-Défense) (92000)						
	La Défense - Tour Franklin	1973	0	0	12 637	12 637	GECINA
	La Défense - Tour Atlantique	1970	0	0	6 376	6 376	GECINA
	La Défense - Tour Franklin	1973	0	0	4 559	4 559	GECINA



25-31, boulevard Romain Rolland
92120 Montrouge

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
92	Courbevoie (Paris-La-Défense) (92052)						
	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	1989	0	0	8 473	8 473	GECITER
	Boulogne-Billancourt (92100)						
	40, rue de l'Est	1989	0	0	2 024	2 024	GECINA
	37/39, rue Marcel Dassault	1993	0	0	1 343	1 343	GECINA
	73/77, rue de Sèvres	1973	0	0	5 790	5 790	GECINA
	218, boulevard Jean Jaurès	1988	0	0	1 293	1 293	GECINA sous-promesse
	32/36, rue de Bellevue	1988	0	0	4 006	4 006	GECINA
	220/224, boulevard Jean Jaurès	1988	0	0	1 986	1 986	GECINA
	50, rue Reinhardt - 51, rue Diaz	1980	0	0	1 120	1 120	GECITER sous-promesse
	52, rue Belle Feuille	1980	0	0	1 066	1 066	GECITER
	150, rue Gallieni - rue Henri Martin	1970	0	0	542	542	GECINA
	150, route de la Reine	1990	0	0	4 666	4 666	SCI du 150 route de la Reine sous-promesse
	148, route de la Reine	1997	0	0	4 605	4 605	SCI du 150 route de la Reine sous-promesse
	42/44, rue de Bellevue	1989	0	0	4 121	4 121	GECITER
	38, rue Vauthier	1974	0	0	3 181	3 181	GECINA
	Clichy (92110)						
	98, boulevard Victor Hugo	1970	0	0	5 361	5 361	GECINA vendu le 31 mars 2005
	6, boulevard du Général Leclerc	1972	0	0	7 728	7 728	GECINA
	Montrouge (92120)						
	35, boulevard Romain Rolland	1999	0	0	10 429	10 429	GECITER
	25/31, boulevard Romain Rolland	2000	0	0	6 709	6 709	GECITER
	Issy-les-Moulineaux (92130)						
	12, boulevard des Îles	1991	0	0	5 370	5 370	GECINA
	Suresnes (92150)						
	10, rue Chevreul	1991	0	0	2 680	2 680	GECINA
	1, quai Marcel Dassault	2003	0	0	12 692	12 692	SAS 1 quai M. Dassault Suresnes
Vanves (92170)							
66/68, rue Jean Bleuzen	1990	0	0	2 960	2 960	GECINA	
17/19, rue Ernest Laval	1976	0	0	1 518	1 518	GECINA	
Neuilly-sur-Seine (92200)							
159/161, avenue Achille Peretti - 17, rue des Huissiers	1914	0	0	3 830	3 830	GECITER	
12/16, boulevard du Général Leclerc	1973	8	541	15 867	16 408	GECINA	
157, avenue Charles-de-Gaulle	1959	0	0	5 605	5 605	GECITER	
6 bis/8, rue des Graviers	1959	0	0	4 544	4 544	GECINA	
195, avenue Charles-de-Gaulle	1960	0	0	1 338	1 338	GECINA	
4, allée Ferrand	1992	0	0	878	878	GECINA sous-promesse	
163/165, avenue Achille Peretti	1970	0	0	2 536	2 536	GECINA	
163/165, avenue Charles-de-Gaulle	1967	0	0	1 680	1 680	GECINA	
La Défense (92215)							
47, rue Louis Blanc	1992	0	0	7 609	7 609	GECINA	
Levallois-Perret (92300)							
97, rue Anatole France	1986	0	0	1 379	1 379	GECINA	
109/113, rue Victor Hugo	1992	0	0	4 459	4 459	GECINA	
68 bis, rue Marjolin	1980	0	0	3 640	3 640	GECITER	
16, rue Paul Vaillant Couturier	1982	0	0	2 078	2 078	GECINA	



2-4, quai Michelet
92300 Levallois-Perret



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
92	101/109, rue Jean Jaurès	1988	0	0	7 174	7 174	GECINA
	2/4, quai Michelet	1996	0	0	32 960	32 960	SNC Michelet
	55, rue Deguingand	1974	0	0	4 525	4 525	SAS PARIGEST
	Meudon-la-Forêt (92360)						
	2/4, rue Andréas Beck - 5/7, rue Jeanne-Braconnier	1988	0	0	6 315	6 315	GECINA sous-promesse
	Rueil-Malmaison (92500)						
	8, rue Henri Becquerel - 6, rue E. et A. Peugeot	1987	0	0	4 500	4 500	GECINA
	55/57, avenue de Colmar - 97/101, avenue Victor Hugo	1988	0	0	2 950	2 950	GECINA
	Cours Ferdinand de Lesseps (VINCI 1)	1992	0	0	25 663	25 663	SP1
	Place de l'Europe (VINCI 2)	1993	0	0	9 786	9 786	SP1
93	Montreuil (93100)						
	46, rue de Lagny - 88/92, rue Robespierre	1971	0	0	1 218	1 218	GECINA
	Noisy-le-Grand (93160)						
	4/10, la Courtine Mont-d'Est	1985	0	0	4 675	4 675	GECINA sous-promesse
4/10, la Courtine Mont-d'Est	1980	0	0	4 818	4 818	GECINA sous-promesse	
94	Bagnolet (93170)						
	59, rue Charles Delescluze	1972	0	0	850	850	GECINA
94	Créteil (94000)						
	9/11, rue Georges Enesco	1975	0	0	9 054	9 054	GECINA
	Vincennes (94300)						
	5/7, avenue de Paris	1988	0	0	3 579	3 579	GECINA
	9, avenue de Paris	1971	0	0	2 375	2 375	GECINA
94	Chevilly-Larue (94550)						
	25, rue du Pont de Halles	1977-1996	0	0	15 442	15 442	SAS PARIGEST
	SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION REGION PARISIENNE		8	541	492 581	493 122	
	SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS + REGION PARISIENNE		317	21 966	884 768	906 734	
01	Saint-Génis-Pouilly (01630)						
	Technoparc GESSIEN - Bâtiment E'	1989	0	0	731	731	GECINA
	Technoparc - Bâtiment E	1989	0	0	731	731	INVESTIBAIL TRANSACTIONS
26	Roche-gude (26790)						
	Château de Roche-gude	1750	0	0	1 916	1 916	INVESTIBAIL TRANSACTIONS
69	Lyon 2°						
	27, quai Saint-Antoine	1650	0	0	350	350	GECINA
	28, quai Saint-Antoine	1650	0	0	45	45	GECINA
	29/30, quai Saint-Antoine	1650	6	460	2 373	2 833	GECINA
	Lyon 3°						
	19/21, cours de la Liberté	1850	14	549	1 773	2 322	GECINA
	74, rue de Bonnel	1986	0	0	1 950	1 950	GECINA
	21, rue François Garcin	1989	0	0	1 848	1 848	GECINA
	19, rue de la Villette	1986	0	0	3 903	3 903	GECINA
	74/78 et 82, rue de la Villette (Part-Dieu)	2004	0	0	13 087	13 087	GECITER



74, rue de Bonnel
69003 Lyon

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
69	Lyon 7^e						
	174, avenue Jean Jaurès	1950/70/94	0	0	3 783	3 783	GECINA
	174/188, avenue Jean Jaurès - 42, rue Pré-Gaudry	1950/70/94	0	0	12 078	12 078	GECINA
	75, rue de Gerland	1850/1980/97	0	0	21 834	21 834	GECINA
	81/85, rue de Gerland	1850/1980/97	0	0	1 635	1 635	GECINA
	Villeurbanne (69100)						
	63, avenue Roger Salengro	1981	0	0	2 136	2 136	GECINA
	1, avenue Paul Kruger - 51, rue Emile Decorps	1981	0	0	2 440	2 440	GECINA
	Ecully (69130)						
	6, chemin Moulin Carron	1984	0	0	700	700	GECINA
Irigny (69540)							
Le Broteau	1980	0	0	10 400	10 400	GECINA	
Génas (69740)							
Rue de Genève	1991	0	0	5 565	5 565	GECINA	
SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION LYON + RÉGION LYONNAISE			20	1 009	89 278	90 287	
44	Nantes (44000)						
	49, quai Malakoff	-	0	0	1 239	1 239	SCI 16 VE Investissement
62	Arras (62004)						
	37, rue Saint-Aubert (Saint-Jean)	1970	0	0	2 833	2 833	GECINA
SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION AUTRES RÉGIONS			0	0	4 072	4 072	
TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PROVINCE			20	1 009	93 350	94 359	
TOTAL GENERAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION			337	22 975	978 118	1 001 093	
Programmes divers de vente							
75	Paris 1^{er}						
	3/5, boulevard de la Madeleine	2002	0	0	13 516	13 516	SIF vendu le 16 février 2005
	Paris 12^e						
	173, rue de Charenton (Saint-Eloi I)	1961	0	0	25	25	GECINA
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTE PARIS			0	0	13 541	13 541	



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
59	Lille (59000) Parc SAINT-MAUR - avenue de Mormal	1962	1	164	0	164	GECINA
	TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTE AUTRES REGIONS		1	164	0	164	
	TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES		1	164	13 541	13 705	
	En cours de construction						
75	PARIS 2^e 122, rue Réaumur - 7/9, rue Saint-Joseph	1890	6	386	3 188	3 574	GECITER
	PARIS 9^e 16, boulevard Montmartre	1820	36	1 457	3 250	4 707	GECINA
	PARIS 15^e 16, rue Linois (Centre Commercial Beaugrenelle)	1979	0	0	13 004	13 004	SCI Beaugrenelle
92	Boulogne-Billancourt (92100) 122, avenue du Général Leclerc	1968	0	0	10 965	10 965	SAS PARIGEST
	Neuilly-sur-Seine (92200) 159, avenue Charles-de-Gaulle	1970	0	0	3 894	3 894	GECITER
	TOTAL IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION		42	1 843	34 301	36 144	
	La Rente Immobilière						
75	PARIS 7^e 1/1 bis, avenue de Villars 5, avenue de Villars	1880 1900	0 0	0 0	2 152 233	2 152 233	La Rente Immobilière sous-promesse La Rente Immobilière sous-promesse
	PARIS 8^e 87/89, rue La Boétie 4, boulevard Malesherbes 11, place de la Madeleine 9, rue Christophe Colomb	1965 1880 1880 1996	0 8 6 0	0 640 748 0	230 990 1 087 996	230 1 630 1 835 996	La Rente Immobilière sous-promesse La Rente Immobilière sous-promesse La Rente Immobilière sous-promesse La Rente Immobilière sous-promesse
	PARIS 9^e 2/6, rue de la Chaussée d'Antin	1880	8	467	5 256	5 723	La Rente Immobilière sous-promesse
	PARIS 15^e 104/104 bis, rue Saint-Charles	1972	0	0	1 649	1 649	La Rente Immobilière sous-promesse
	PARIS 16^e 25, rue Jean Giraudoux	1972	0	0	1 043	1 043	La Rente Immobilière sous-promesse
	PARIS 17^e 69, rue Ampère 62, rue Ampère	1962	0 0	0 0	1 540 0	1 540 0	La Rente Immobilière sous-promesse La Rente Immobilière sous-promesse
92	Nanterre (92000) 72/78, avenue Georges Clemenceau	1970	0	0	2 490	2 490	La Rente Immobilière sous-promesse
	TOTAL LA RENTE IMMOBILIERE		22	1 855	17 666	19 521	



Centre Commercial
Beaugrenelle (projet)
16, rue Linois
75015 Paris

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
Réserves foncières							
92	Boulogne-Billancourt (92100) 122, avenue du Général Leclerc	1968	0	0	0	0	SAS PARIGEST
69	Lyon 3^e 72/86, avenue Félix Faure - 106, boulevard Vivier Merle (ZAC LABUIRE)	1880	0	0	20 815	20 815	GECINA
	Lyon 7^e 168/172, rue de Gerland (GERLYON) - rue Simon Fread	-	0	0	0	0	A.I.C
TOTAL RESERVES FONCIERES			0	0	20 815	20 815	
TOTAL GROUPE GECINA			402	26 837	1 064 441	1 091 278	
PARIS					449 735		
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle					57 548		
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire					392 187		
REGION PARISIENNE					503 964		
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle					11 383		
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire					492 581		
LYON					98 494		
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle					9 216		
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire					89 278		
AUTRES REGIONS					4 072		
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle					0		
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire					4 072		
PATRIMOINE TERTIAIRE EN EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2004						1 056 265	
PROGRAMMES DIVERS DE VENTE AU 31 DECEMBRE 2004						18 302	
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle					4 761		
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire					13 541		
AUTRES						72 782	
PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DECEMBRE 2004						1 147 349	
Part tertiaire des actifs à dominante résidentielle					82 908		
Part tertiaire des actifs à dominante tertiaire					1 064 441		

Un taux d'occupation financier élevé
en décembre 2004 :

98,27%

Une surface moyenne des logements
du parc au 31 décembre 2004 de

69,5 m²



Le patrimoine résidentiel de GECINA constitue l'un des plus importants parcs locatifs privés d'appartements situés à Paris et à Lyon.

Unique parmi les grandes foncières, ce positionnement résidentiel a apporté une contribution significative à la croissance de la valeur du patrimoine de GECINA en 2004, avec une progression de plus de 10% de la valorisation des actifs résidentiels à périmètre constant sur un an.

Des atouts au service de la performance

La modération du marché locatif

Dans la continuité de la tendance amorcée depuis fin 2002, l'année 2004 a enregistré une nouvelle détente des tensions locatives. Une moindre pression de la demande a été observée.

La baisse des taux d'intérêt, conjuguée à l'allongement de la durée des prêts, et le niveau jugé élevé des loyers des nouvelles locations ont en effet reporté une partie de la demande locative vers le marché de l'acquisition.

Cette moindre demande s'est traduite par une moindre progression en 2004 qu'en 2003 des loyers à la relocation du secteur privé, c'est-à-dire à l'entrée d'un nouveau locataire dans les lieux. Bien que les données sur l'année 2004 ne soient pas encore définitives, les professionnels s'accordent à penser que la hausse des loyers sur l'ensemble de la France devrait atteindre 5 % contre 7 % en 2003. Au cours du premier semestre 2004, le rythme de progression s'est établi à 4,5 %

sur un an contre 10 % en 2003, 3,8 % en 2002 et 4,3 % en 2001¹. Ce ralentissement de la hausse recouvre toutefois des situations géographiques différentes. Si la pression sur les loyers est demeurée vive à Lyon, la hausse des loyers du marché parisien et de sa région a en effet connu un net ralentissement après une augmentation limitée à 2,8 % en 2003 et une forte progression de 11,5 % en 2002. Une baisse, plus marquée, serait attendue sur l'ensemble de l'année dans les arrondissements de l'ouest parisien. Les appartements les plus petits se sont loués à un prix au m² plus élevé que les appartements de grande superficie, les niveaux de loyers atteints se heurtant à la solvabilité des locataires. En 2004, l'écart entre les loyers de marché et les loyers moyens de l'ensemble du parc locatif privé s'est ainsi réduit. Si les loyers des biens parisiens antérieurement loués à 2001 ont enregistré une hausse lors de leur relocation en 2004, ceux des appartements loués depuis ont été stables, voire en baisse. Selon les dernières statistiques publiées

par l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne), le loyer mensuel des nouveaux entrants s'établissait au 1^{er} janvier 2004 à 17,6€/m² à Paris, à 13,1€/m² en première couronne et à 7,9€/m² en province. Le loyer mensuel de l'ensemble des locataires du parc locatif privé, au 1^{er} janvier 2004, s'élevait à 15,6€/m² à Paris, à 12,2€/m² en proche banlieue et à 6,9€/m² en province.

L'évolution enregistrée en 2004, qui prend en compte les baux en cours, les locations nouvelles et les renouvellements, n'intègre pas les hausses sensibles des derniers indices du coût de la construction moyennés sur les quatre derniers trimestres² publiés qui porteront essentiellement effet en 2005.

¹ Source : Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM).

² Source : Indice d'indexation des loyers en cours de bail.

Le dynamisme record du marché de la vente

Déjouant une fois de plus les pronostics, la hausse des prix de l'ancien s'est poursuivie en 2004 à un rythme accéléré de 15,5 % sur l'ensemble de la France. Les prix des biens anciens ont ainsi en France augmenté de 47,7 % depuis trois ans et de 87,9 % depuis six ans.

La situation du marché de l'emploi et la progression soutenue des prix n'ont pas affecté les investissements en immobilier résidentiel des ménages. L'activité s'est en 2004 stabilisée à un bon niveau, avec 606 000 transactions de logements anciens enregistrées en France contre 618 700 en 2003 (- 2,1 %)³. L'activité est également restée très soutenue sur le marché du logement neuf. Les ventes de logements neufs qui s'étaient accrues de 21 % en 2003 par rapport à 2002,

au nombre de 103 000 appartements ont atteint un niveau record de 112 200 logements en 2004, soit une hausse de 8,7 % par rapport à 2003⁴. Les stocks de logements neufs, au plus bas fin 2003 depuis 1987, sont demeurés à un faible niveau de 39 900 unités sur l'ensemble du territoire à la fin 2004. Le succès du dispositif fiscal Robien s'est poursuivi en 2004. Selon la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs, les ventes bénéficiant de ce dispositif atteindraient 60 000 biens en 2004.

La progression sur un an des encours de crédit habitat atteignait 11,6 % en janvier 2005 contre 9,9 % en décembre 2003 et 8 % en décembre 2002⁵. L'indicateur de solvabilité des ménages de la FNAIM a enregistré un nouveau repli au 3^e trimestre 2004 sous l'effet d'une hausse des prix du logement supérieure à celle des revenus. Le niveau atteint est toutefois demeuré supérieur au plus bas enregistré en 1992. Conditions d'emprunts favorables, arbitrage du locatif

au profit de l'acquisition, nombreux ont été les facteurs favorables à l'investissement résidentiel en 2004.

En Ile-de-France, le volume des ventes en 2004 a enregistré une hausse de 3 % (241 407 biens cédés).

La migration de la demande de la capitale vers les communes limitrophes, et de la petite couronne vers la grande couronne, s'est traduite en 2004 par des évolutions de prix supérieures en région parisienne qu'à Paris : + 14,2 % dans la capitale contre + 18,2 % en Seine-Saint-Denis, + 16,9 % dans le Val-de-Marne, + 19,4 % en Seine-et-Marne, + 20,1 % dans le Val-d'Oise et + 18,9 % en Essonne⁶. Seuls les Yvelines et les Hauts-de-Seine ont enregistré une moindre progression de 13,7 %.

³ Source : FNAIM

⁴ Source : Direction des études économiques du Crédit Agricole

⁵ Source : Banque de France

⁶ Source : Notaires d'Ile-de-France

Loyers mensuels moyens du parc locatif privé en France au 1^{er} janvier 2004¹⁴

	Ensemble du parc locatif privé	Nouvelles locations
Paris	15,6 €/m ²	17,6 €/m ²
Proche banlieue	12,2 €/m ²	13,1 €/m ²
Province	6,9 €/m ²	7,9 €/m ²

¹⁴ OLAP

18-20, rue Sibuet
75012 Paris



Paris est resté le département le plus cher avec un prix moyen de 4587 €/m² au 4^e trimestre 2004. L'arrondissement le plus cher est demeuré le 6^e à 6 968 €/m², suivi du 4^e à 6 469 €/m², du 7^e (6 387 €/m²), qui reste devant le 5^e à 6 387 €/m².

A l'opposé, les arrondissements les moins onéreux ont été le 19^e et le 20^e, respectivement à 3 405 €/m² et à 3 768 €/m².

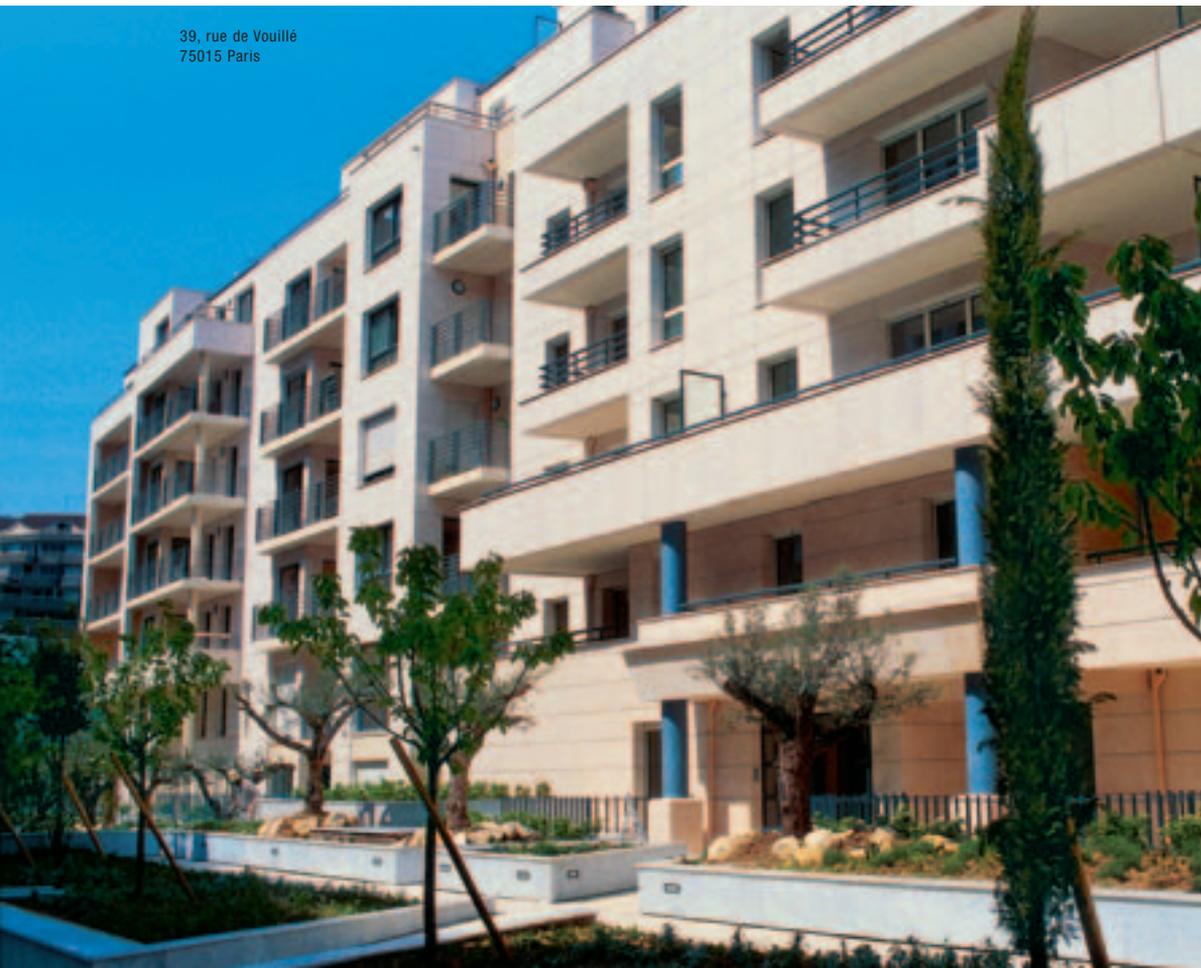
L'évolution des prix a donné quelques signes d'essoufflement dans deux arrondissements (8^e et 16^e) où les augmentations annuelles se sont réduites à un seul chiffre (respectivement + 6,8 % et + 9,2 %). Le prix moyen du m² des appartements anciens des Hauts-de-Seine s'est établi au 4^e trimestre 2004 à 3 417 €, de Seine-Saint-Denis à 1 953 € et du Val-de-Marne à 2 747 €.

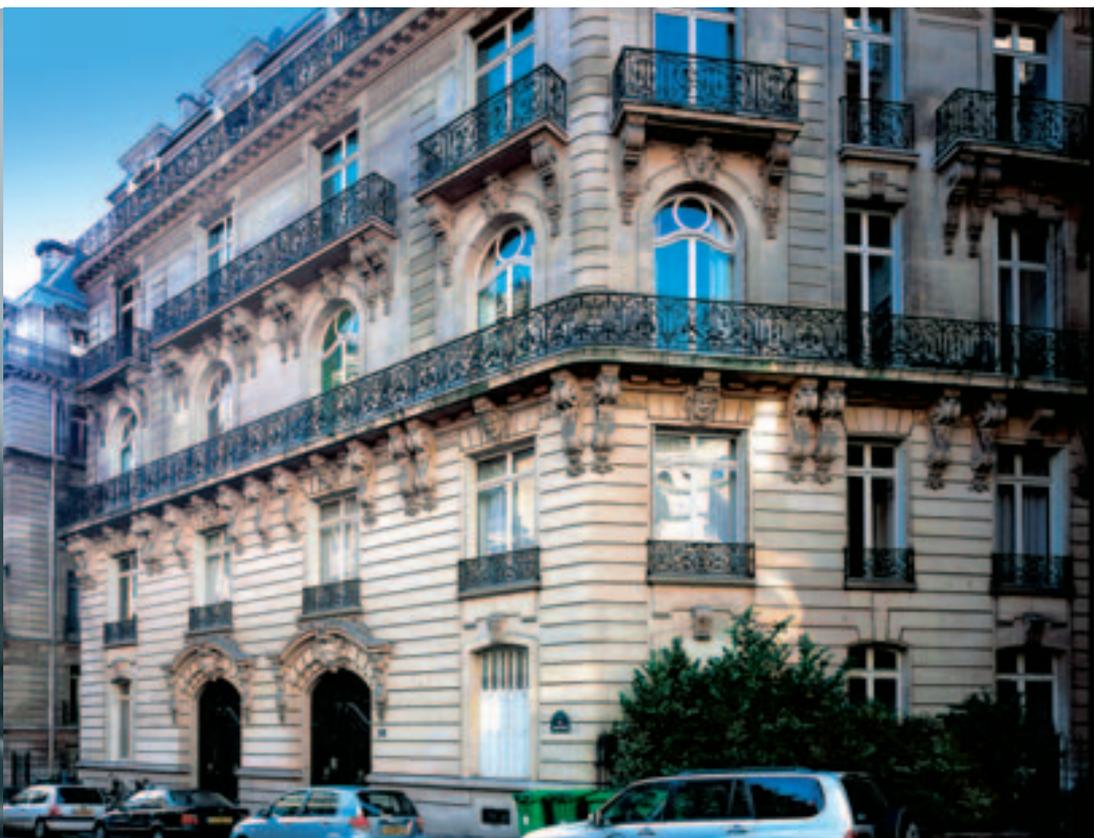
Un marché locatif atomisé

Selon le dernier recensement de la population française, réalisé par l'INSEE en mars 1999, le parc de résidences principales comprenait 23,8 millions de logements en France et 4,5 millions en Ile-de-France. Le parc locatif français de résidences principales représentait 9,7 millions de logements, dont 5,4 millions de logements appartenant au secteur privé. A Paris et en région parisienne, le nombre d'appartements loués s'élevait à 2,3 millions dont 1,1 million appartenant au parc locatif privé.

Les investisseurs institutionnels, et notamment les sociétés foncières, ont mis à profit les fortes valorisations du marché pour mener une politique de désengagement de l'immobilier d'habitation. Leur importance au sein des bailleurs privés du secteur locatif libre a donc régulièrement diminué. Bien que première foncière française, GECINA représente une part non significative de ce secteur.

39, rue de Vouillé
75015 Paris





21, rue Clément Marot - 75008 Paris

La foncière du résidentiel

Au 31 décembre 2004, le parc de logements du Groupe GECINA était valorisé à 3,5 Md€, sur la base d'une expertise des immeubles en bloc, et à 4,2 Md€, sur la base d'une expertise par lots des immeubles, soit une progression respectivement de 8,4 % et de 8,5 % par rapport au 31 décembre 2003. Dans un marché de valeurs vénales en forte hausse, cette évolution s'explique par la forte valorisation des actifs du parc résidentiel sur un an. A périmètre constant, la valeur patrimoniale des immeubles résidentiels a crû de 10,2 % en valeur bloc et de 10,6 % en valeur par lots.

D'une surface totale de 1 298 924 m², le patrimoine résidentiel était composé à la fin 2004 de 18 698 logements d'une surface moyenne de 69,5 m². 16 582 appartements étaient situés à Paris et en région parisienne, 1 838 à Lyon, le solde étant localisé en province et en vente.

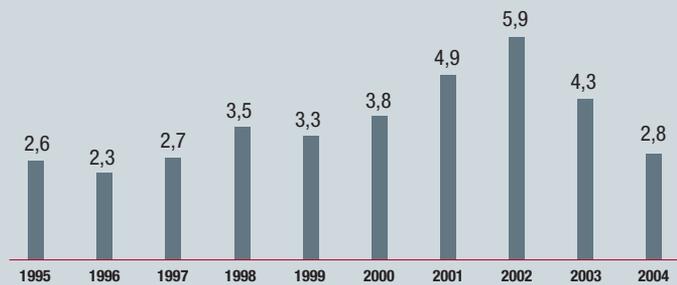
Taux de capitalisation des expertises du patrimoine résidentiel de GECINA réalisées au 31 décembre 2004

Paris	4,25 %-6,5 %
Région parisienne	5 %-7,5 %
Lyon	5,75 %-7,5 %

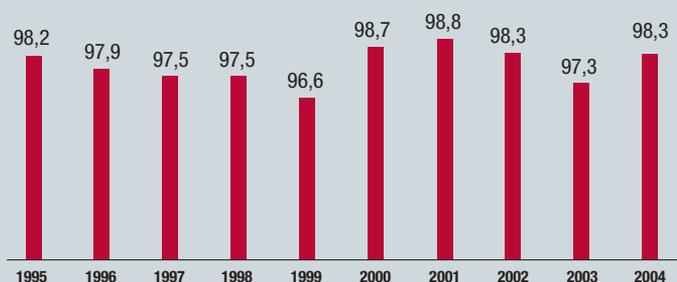
Loyers du patrimoine résidentiel de GECINA

	Loyer moyen mensuel quittancé du parc résidentiel de GECINA au 31 décembre 2004	Loyer moyen mensuel des nouvelles locations en 2004
Paris	15,3 €/m ²	17,1 €/m ²
Région parisienne	12,0 €/m ²	12,6 €/m ²
Lyon	7,5 €/m ²	8,2 €/m ²

Evolution des taux de croissance des loyers du pôle résidentiel hors surfaces en vente et à structure égale (%)



Evolution du taux d'occupation financier du pôle résidentiel du Groupe GECINA (%)



12, avenue Boudon - 75016 Paris

Composé de résidences construites entre 1960 et 1975 (61,1 % de la valeur du patrimoine résidentiel), d'immeubles haussmanniens (19,6 %) ou encore d'actifs plus récents (19,3 %), le parc résidentiel de GECINA permet de satisfaire une large gamme de clientèle, tant au niveau des prestations proposées qu'au niveau des loyers. Afin de maintenir la compétitivité de son offre locative et d'optimiser la valeur et le rendement de chacun de ses actifs, le Groupe poursuit une politique constante de valorisation de son parc. Elle comprend des travaux de maintenance – entretien courant, grosses réparations (ravalement, chauffage, étanchéité...) et remise en état d'appartements (peinture, plomberie, sols...) – et des travaux de rénovation (modernisation de salles de bains et cuisines, mises aux normes électriques...), d'amélioration des parties communes et de restructurations d'immeubles.

Un pôle résidentiel représentant 41 % des loyers du Groupe

Les loyers du pôle résidentiel se sont établis, en baisse de 13,4 %, à 202,1 M€. Conforme à la stratégie patrimoniale mise en œuvre par le Groupe, cette réduction résulte des cessions d'immeubles à faible rendement réalisées en 2003, qui concernaient principalement des surfaces résidentielles. La part des loyers résidentiels a ainsi représenté 41,0 % en 2004 de l'activité locative du Groupe contre 47,3 % en 2003.

A structure égale et hors surfaces en vente, les revenus locatifs du pôle ont progressé de 2,8 %. Cette évolution provient notamment des revalorisations locatives autorisées par les nouvelles locations. 2 840 appartements (181 638 m²) ont été loués à de nouveaux locataires en 2004, soit un taux de rotation du parc résidentiel de 15,0 %. Les loyers moyens de relocation se sont stabilisés au cours de la période :

17,1 €/m² par mois à Paris (17,6 €/m² en 2003), 12,6 €/m² par mois en région parisienne (12,9 €/m² en 2003). Toutefois, les loyers moyens des nouveaux occupants demeurent toujours plus élevés que ceux des anciens locataires (+ 5,9 % à Paris et + 3,8 % en région parisienne au cours de la période).

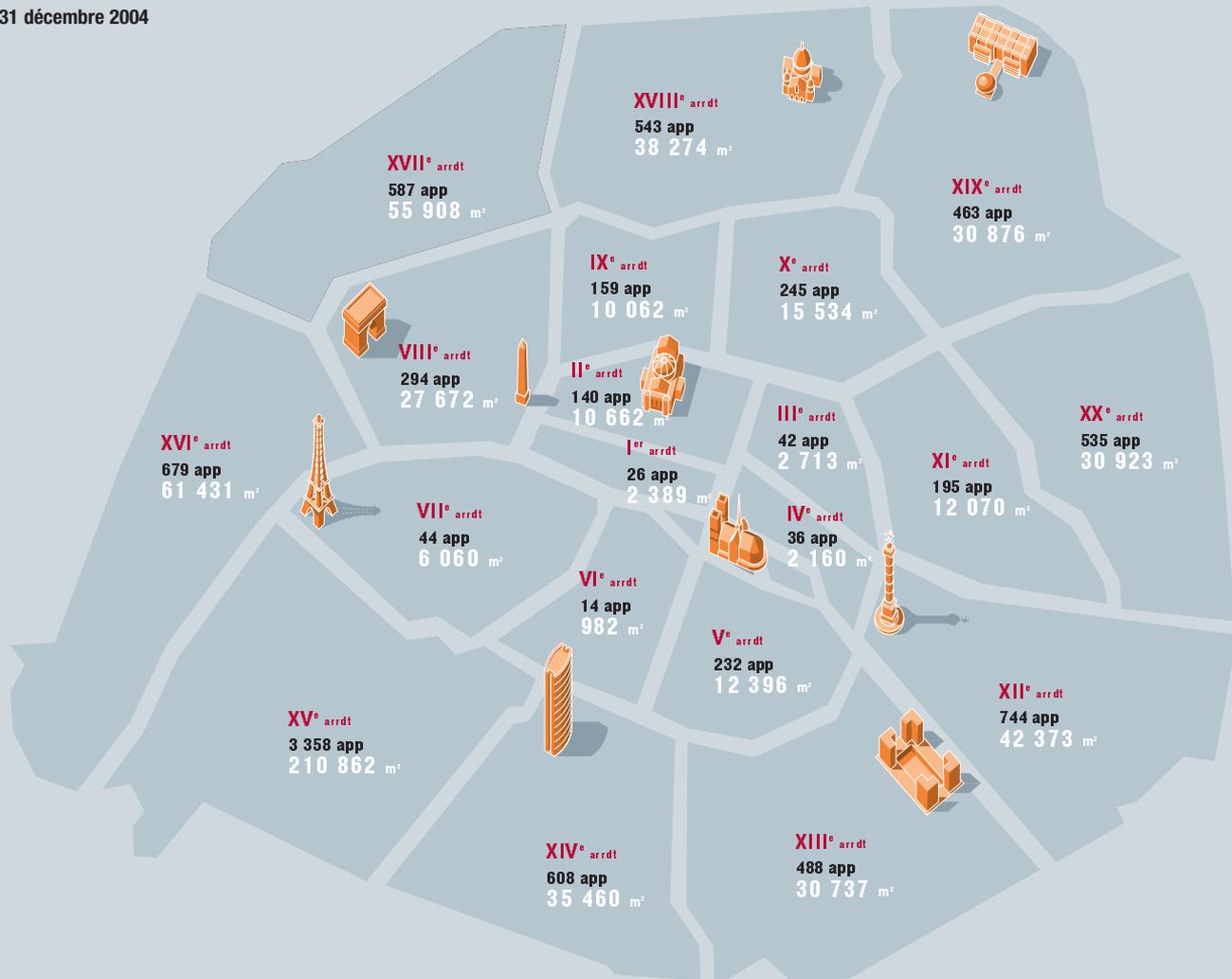
Le loyer moyen mensuel quittancé au 31 décembre 2004 du parc de GECINA a enregistré une nouvelle hausse pour s'établir à 15,3 €/m² à Paris (14,8 €/m² en 2003), à 12,0 €/m² en région parisienne (11,3 €/m² en 2003). Les indices du coût de la construction, moyennés sur quatre trimestres glissants, du 2^e trimestre 2004 et du 3^e trimestre 2004, respectivement publiés les 15 octobre et 12 janvier derniers en hausse de 3,85 % et de 4,58 %, auront un plein effet sur les revenus locatifs de 2005.

Enfin, le taux d'occupation financier, qui avait légèrement fléchi au cours du premier trimestre 2004, a retrouvé un niveau élevé de 98,3 % au mois de décembre 2004.



Patrimoine résidentiel

au 31 décembre 2004



Paris

9 432 appartements

639 544 m²

Région parisienne

7 150 appartements

504 592 m²

Lyon

1 838 appartements

144 028 m²

Autres

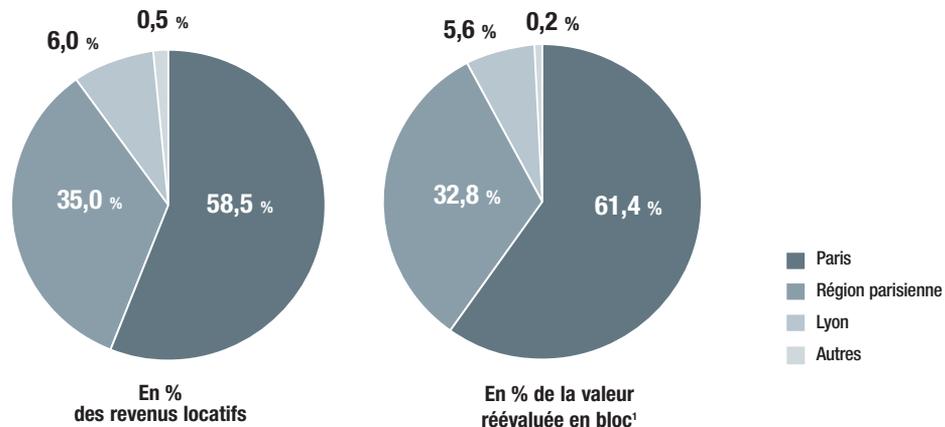
278 appartements

10 760 m²

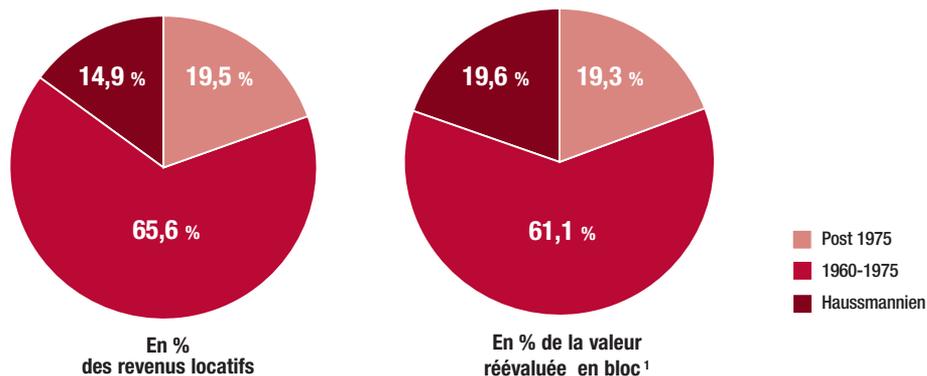
Un parc locatif résidentiel composé de **18 698** appartements, représentant une surface de **1 298 924** m² au 31 décembre 2004.

Près de **10 000** appartements situés dans Paris, soit 50 % des surfaces résidentielles.

Répartition géographique du patrimoine résidentiel au 31 décembre 2004



Répartition par type d'actifs du patrimoine résidentiel au 31 décembre 2004



¹ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine résidentiel.

9-11, avenue Ledru Rollin
75012 Paris



75

Immeubles à dominante résidentielle en exploitation au 31 décembre 2004

Paris 1^{er}

184, rue de Rivoli - 2, rue de l'Echelle

1880 12 1 264 918 2 182 GECINA

Paris 2^e

6 bis, rue Bachaumont

1880 13 1 000 1 092 2 092 GECINA

Paris 3^e

7/7 bis, rue Saint-Gilles

1987 42 2 713 135 2 848 GECINA

Paris 4^e

2, rue Crillon

1969 36 2 160 603 2 763 GECINA

Paris 5^e

21, rue Galande - 2, rue des Anglais
7, rue Nicolas-Houël

1800 37 656 158 814 GECINA
1972 195 11 740 0 11 740 GECINA

Paris 6^e

1, carrefour Croix-Rouge

1876 14 982 209 1 191 GECINA

Paris 7^e

262, boulevard Saint-Germain
266, boulevard Saint-Germain

1880 9 705 556 1 261 GECINA
1880 9 963 141 1 104 GECINA

Paris 8^e

44, rue Bassano - 11, rue Magellan
165, boulevard Haussmann
80, rue du Rocher
51, rue de Rome
3, rue Treilhard
93, rue du Faubourg Saint-Honoré
21, rue Clément Marot
40, rue d'Artois

1907 34 4 335 590 4 925 GECINA
1866 12 1 042 752 1 794 GECINA
1903 17 1 990 179 2 169 GECINA
1865 13 1 211 501 1 712 GECINA
1866 11 802 610 1 412 GECINA
1880 15 1 066 510 1 576 GECINA
1880 6 1 330 649 1 979 SIF
1900 15 2 090 160 2 250 SAS PARIGEST

Paris 9^e

21, rue Condorcet
16, cité de Trévisse
6 bis, rue de Châteaudun
13/17, cité de Trévisse

1881 23 1 579 404 1 983 GECINA
1881 6 322 60 382 GECINA
1880 8 857 53 910 GECINA
1998 44 2 773 0 2 773 GECINA

Paris 10^e

141, rue La Fayette
166/172, quai de Jemmapes
41/47, rue de la Grange-aux-Belles

1898 9 1 060 640 1 700 GECINA
1982 139 8 753 0 8 753 GECINA
1967 86 4 971 792 5 763 GECINA

Paris 11^e

44/50, rue Pétiou
45/53, avenue Philippe-Auguste
8, rue du Chemin-Vert
8 bis, rue Lacharrière

1978 40 2 820 420 3 240 GECINA
1970 71 4 564 1 416 5 980 GECINA
1969 42 2 200 713 2 913 GECINA
1967 42 2 486 0 2 486 GECINA

Paris 12^e

29, avenue Ledru-Rollin
25/27, rue de Fécamp - 45, rue de Fécamp
18/20 bis, rue Sibuet
9/11, avenue Ledru-Rollin
25, avenue de Saint-Mandé

1929 36 2 120 534 2 654 GECINA
1988 32 2 590 181 2 771 GECINA
1992 63 4 423 73 4 496 GECINA
1997 62 3 047 177 3 224 GECINA
1964 83 3 619 161 3 780 GECINA



7, rue Georges-Ville
75016 Paris

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société	
75	12/14, boulevard de Picpus	1966	22	1 628	52	1 680	GECINA	
	46, boulevard de Reuilly - 38, rue Taine	1972	159	8 541	2 655	11 196	GECINA	
	220, rue du Faubourg Saint-Antoine	1969	127	6 535	1 019	7 554	GECINA	
	24/26, rue Sibuet	1970	159	9 760	85	9 845	GECINA	
	Paris 13^e							
	22/24, rue Wurtz	1988	68	4 471	248	4 719	GECINA	
	10/18, passage Foubert	1989	92	6 233	0	6 233	GECINA	
	49/53, rue Auguste Lançon - 26, rue de Rungis - 55/57, rue Brillat Savarin	1971	40	3 413	1 800	5 213	GECINA	
	2/12, rue Charbonnel - 53, rue de l'Amiral Mouchez - 65/67, rue Brillat Savarin	1966	181	12 007	490	12 497	GECINA	
	20, rue du Champ de l'Alouette	1965	53	3 886	939	4 825	GECINA	
	53, rue de la Glacière	1970	53	646	99	745	GECINA	
	Paris 14^e							
	149/153, rue Raymond Losserand - 1/5, rue Pauly	1979	67	3 564	599	4 163	GECINA	
	83/85, rue de l'Ouest	1978	31	1 981	112	2 093	GECINA	
	36/38, rue Cabanis	1975	83	3 911	1 124	5 035	GECINA	
26, rue du Commandant René Mouchotte	1966	316	21 076	0	21 076	GECINA		
3, villa Brune	1970	108	4 689	0	4 689	GECINA		
Paris 15^e								
22/24, rue Edgar Faure	1996	85	6 774	301	7 075	SAS PARIGEST		
26, rue Linois (Tour H15)	1979	192	11 634	0	11 634	SCI H15		
89, rue de Lourmel	1988	23	1 487	245	1 732	GECINA		
39, rue de Vouillé	1999	84	6 291	135	6 426	SAS PARIGEST		
75/77, rue Saint-Charles	1979	40	2 764	0	2 764	GECINA		
27, rue Balard	1995	64	5 798	0	5 798	SAS PARIGEST		
199, rue Saint-Charles	1967	59	3 253	0	3 253	GECINA		
159/169, rue Blomet - 334/342, rue de Vaugirard	1971	320	21 524	5 310	26 834	GECINA		
191, rue Saint-Charles - 17, rue Varet	1960	208	12 319	0	12 319	GECINA		
76/82, rue Lecourbe - rue François Bonvin	1971	247	13 875	6 581	20 456	GECINA		
10, rue du Docteur Roux - 189/191, rue de Vaugirard	1967	228	13 015	2 739	15 754	GECINA		
74, rue Lecourbe	1971	93	8 042	0	8 042	GECINA		
148, rue de Lourmel - 74/86, rue des Cévennes - 49, rue Lacordaire	1965	316	21 979	802	22 781	GECINA		
170, rue Saint-Charles - 55, rue des Bergers	1965	48	2 856	1 148	4 004	GECINA		
85/89, boulevard Pasteur	1965	261	16 451	0	16 451	GECINA		
44/50, rue Sébastien-Mercier	1971	40	2 464	703	3 167	GECINA		
18/20, rue Tiphaine	1972	79	4 862	2 126	6 988	GECINA		
37/39, rue des Morillons	1966	37	2 212	524	2 736	GECINA		
12, rue Chambéry	1968	30	890	0	890	GECINA		
6, rue de Vouillé	1969	588	28 215	1 961	30 176	GECINA		
168/170, rue de Javel	1962	85	5 817	135	5 952	GECINA		
20, rue de Cronstadt	1967	59	3 750	910	4 660	GECINA		
Paris 16^e								
60, avenue Paul-Doumer - 7, rue Vital	1880	30	3 708	743	4 451	GECINA		
3, rue Franklin	1900	10	1 679	311	1 990	GECINA		
7, rue Georges-Ville	1911	14	1 879	0	1 879	GECINA		

169-183, Boulevard Péreire
7-21 rue Faraday
49, rue Laugier
75017 Paris



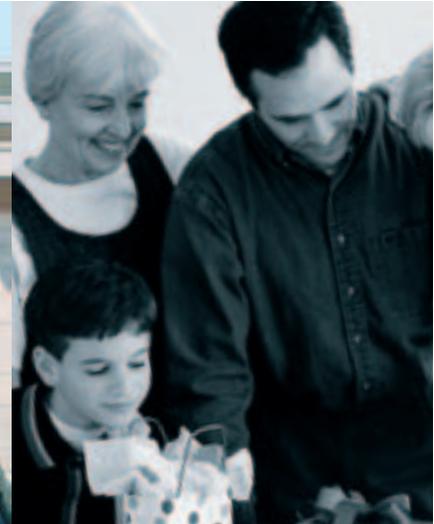
Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société	
75	72, avenue Mozart	1862	14	1 673	0	1 673	GECINA	
	12, avenue Boudon	1988	21	1 690	0	1 690	GECINA	
	10/12, rue de Saigon	1984	20	1 587	0	1 587	SAS PARIGEST	
	6/14, rue de Rémusat - square Henri Paté	1962	187	15 987	1 023	17 010	GECINA	
	17/19, rue Mesnil - 48, rue Saint-Didier	1963	220	12 822	143	12 965	GECINA	
	46 bis, rue Saint-Didier	1969	42	2 071	670	2 741	GECINA	
	Paris 17^e							
	121, rue de Courcelles	1908	13	960	218	1 178	GECINA	
	4, rue Léon-Cosnard	1903	17	1 294	0	1 294	GECINA	
	169/183, boulevard Péreire - 7/21, rue Faraday - 49, rue Laugier	1882	236	20 661	1 713	22 374	GECINA	
25, rue du Colonel Moll - 11, rue Saint-Ferdinand	1906	15	1 450	115	1 565	GECINA		
7, rue Saint-Senoche	1909	17	1 922	0	1 922	GECINA		
7, rue Montenotte	1800	11	1 032	186	1 218	GECINA		
79, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	9	1 345	776	2 121	GECINA		
81, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	10	1 742	698	2 440	GECINA		
54, rue de Prony	1885	14	2 906	346	3 252	GECINA		
80, rue de Prony	1885	11	1 519	105	1 624	GECINA		
3, rue Meissonnier	1885	10	1 391	261	1 652	GECINA		
4, rue Meissonnier	1885	14	1 882	489	2 371	GECINA		
6/8, rue Meissonnier	1885	34	4 881	634	5 515	GECINA		
28, avenue Carnot	1882	24	2 367	0	2 367	SAS PARIGEST		
30, avenue Carnot	1882	13	1 220	0	1 220	SAS PARIGEST		
32, avenue Carnot	1882	9	1 034	161	1 195	SAS PARIGEST		
10, rue Nicolas Chuquet	1995	54	3 159	455	3 614	GECINA		
75/79, rue Laugier - 12, rue Galvani	1980	39	2 693	0	2 693	GECINA		
38/40, rue de Lévis	1966	22	1 304	466	1 770	GECINA		
Paris 18^e								
40, rue des Abbesses	1907	33	1 951	188	2 139	GECINA		
234, rue Championnet	1980	208	12 243	0	12 243	GECINA		
Paris 19^e								
27/31, avenue de Flandre - 6/8, rue du Maroc	1996	54	3 336	219	3 555	GECINA		
29/33, rue des Ardennes	1984	69	5 084	0	5 084	GECINA		
25/31, rue Pradier - 63, rue Fessart	1965	202	14 526	358	14 884	GECINA		
8/10, rue Manin	1967	113	6 213	0	6 213	GECINA		
Paris 20^e								
19/21, rue d'Annam	1981	57	2 907	0	2 907	GECINA		
59/61, rue de Bagnolet	1979	57	3 227	101	3 328	GECINA		
44/57, rue de Bagnolet	1992	30	1 926	308	2 234	GECINA		
162, rue de Bagnolet	1992	32	2 305	134	2 439	GECINA		
42/52 et 58/60, rue de la Py - 15/21, rue des Montibœufs	1967	141	7 967	498	8 465	GECINA		
20/24, rue de la Plaine - 15/17, rue de Lagny	1965	218	12 591	0	12 591	GECINA		
SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS			8 365	544 980	57 548	602 528		
78	Versailles (78000)							
	79, rue des Chantiers	1965	63	4 128	156	4 284	GECINA	
	Petite place - 7, rue Sainte-Anne	1968	0	0	1 630	1 630	GECINA	



21-31, rue des Côtes
78600 Maisons-Laffitte

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
78	Petite place - 9, rue Sainte-Anne - 6, rue Madame - 20, rue du Peintre Le Brun	1968	192	13 899	1 045	14 944	GECINA
	48, rue Albert Joly	1966	24	1 968	175	2 143	GECINA
	13, rue du Général Pershing	1972	152	10 895	0	10 895	GECINA
	7, avenue de l'Amiral Serre	1974	75	5 577	0	5 577	GECINA
	6, boulevard du Roi	1966	23	1 732	0	1 732	GECINA
	Saint-Germain-en-Laye (78100)						
	33/61 rue Rouget de L'Isle - 40/41, rue Jeanne d'Albret	1987	17	2 228	0	2 228	GECINA
	31, avenue Saint-Fiacre - 10/28, rue Marie Stuart	1987	19	2 568	0	2 568	GECINA
	17, rue Félicien David	1966	41	2 996	0	2 996	GECINA
	Le Chesnay (78150)						
	16/20, rue Pottier	1980	147	8 147	443	8 590	SAS PARIGEST
	La Celle-Saint-Cloud (78170)						
	16/22 bis, avenue de Circourt	1966	44	3 539	0	3 539	GECINA
	1, allée du Béarn	1961	245	16 091	0	16 091	GECINA
	Bougival (78380)						
12/18, côte de la Jonchère	1982	71	5 909	0	5 909	GECINA	
Chatou (78400)							
3, avenue de la Faisanderie	1972	27	1 723	0	1 723	GECINA	
Maisons-Laffitte (78600)							
21/31, rue des Côtes	1982	47	3 854	0	3 854	GECINA	
56, avenue de Saint-Germain	1981	64	5 046	0	5 046	GECINA	
91	Saint-Michel-sur-Orge (91240)						
	Rue Berlioz Rue Chabrier	1968 1968	294 511	20 098 38 348	632 0	20 730 38 348	GECINA SCI PARIS-SAINT-MICHEL
92	Courbevoie (Paris-La-Défense) (92000)						
	3/6, square Henri Regnault	1974	224	12 626	0	12 626	GECINA
	Boulogne-Billancourt (92100)						
	59 bis/59 ter, rue des Peupliers - 35 bis, rue Marcel Dassault	1993	33	2 740	292	3 032	GECINA
	175, boulevard Jean Jaurès	1994	49	3 001	0	3 001	SAS PARIGEST
	94/98, rue de Bellevue	1974	63	4 474	0	4 474	GECINA
	108, rue de Bellevue - 99, rue de Sèvres	1968	106	5 402	0	5 402	GEC 3
	108, rue de Bellevue - 99, rue de Sèvres	1968	318	24 564	0	24 564	SAS PARIGEST
	Issy-les-Moulineaux (92130)						
	20/22, rue Hoche	1984	27	1 664	0	1 664	GECINA
	30/32, rue Diderot - 35, rue Danton	1985	33	2 019	298	2 317	GECINA
	Antony (92160)						
	254/278, rue Adolphe Pajead	1972	112	5 622	0	5 622	GECINA
	17/25, avenue Jeanne d'Arc	1973	230	13 556	0	13 556	GECINA
	Vanves (92170)						
2/6, rue Ernest Laval	1978	62	3 406	1 070	4 476	SAS PARIGEST	
5 bis, rue Larmeroux	1970	117	7 497	0	7 497	GECINA	
Meudon (92190)							
7, rue du Parc - 85, rue de la République	1966	206	16 322	0	16 322	GECINA	
Neuilly-sur-Seine (92200)							
1/2/3/5/7/9, rue Théophile Gautier - 2, rue Casimir Pinel	1880	114	9 994	415	10 409	GECINA	

136-140, rue Aristide Briand
92300 Levallois-Perret



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
92	8, rue Berteaux-Dumas	1910	14	1 919	90	2 009	GECINA
	54/56, boulevard du Général Leclerc -	1961	48	2 855	0	2 855	GECINA
	70/72, rue Edouard Nortier	1976	46	3 503	0	3 503	GECINA
	47/49, rue Perronet	1989	12	1 242	0	1 242	GECINA
	7 bis, rue Jacques Dulud	1963	32	1 497	0	1 497	GECINA
	77, rue Perronet	1963	32	1 497	0	1 497	GECINA
	Saint-Cloud (92210)						
	165/185, boulevard de la République	1966	119	9 269	809	10 078	GECINA
	9/11, rue Pasteur	1964	63	6 526	0	6 526	GECINA
	Châtenay-Malabry (92290)						
	148, rue d'Aulnay	1973	113	6 400	0	6 400	GECINA
	97, avenue Roger Salengro	1972	102	6 084	0	6 084	GECINA
	Levallois-Perret (92300)						
	136/140, rue Aristide Briand	1992	73	4 699	0	4 699	GECINA
	Sèvres (92310)						
	Allée des Acacias -15/17, route de Gallardon	1973	250	15 644	512	16 156	GECINA
	Le Plessis-Robinson (92350)						
	25, rue Paul-Rivet	1997	132	11 265	250	11 515	GECINA
	Garches (92380)						
12, rue des 4 Vents	1987	8	1 120	0	1 120	GECINA	
17/21, rue Jean Mermoz	1974	32	1 946	0	1 946	GECINA	
12, rue Sylvain Vigneras	1972	158	10 776	0	10 776	GECINA	
Courbevoie (92400)							
8/12, rue Pierre L'homme	1996	96	5 344	0	5 344	GECINA	
43, rue Jules Ferry - 25, rue Cayla	1996	58	3 574	0	3 574	GECINA	
3, place Charras	1985	67	4 807	0	4 807	GECINA	
9, rue Kilford	1966	13	1 120	0	1 120	GECINA	
190, boulevard Saint-Denis	1965	30	2 281	0	2 281	GECINA	
161/165, rue Jean-Baptiste Charcot	1965	89	6 314	0	6 314	GECINA	
9/15, rue Adélaïde	1971	38	2 407	152	2 559	GECINA	
4/6/8, rue Victor Hugo - 8/12, rue de l'Abreuvoir -							
11, rue de l'industrie	1966	202	13 977	732	14 709	GECINA	
102/110, avenue Marceau -							
175/181, rue Jean-Pierre Timbaud	1966	111	8 563	1 674	10 237	GECINA	
6, rue des Vieilles Vignes	1962	54	2 716	0	2 716	GECINA	
Ville-d'Avray (92410)							
1 à 33, avenue des Cèdres - 3/5 allée Forestière -							
1, rue du Belvédère de la Ronce	1966	584	40 157	1 008	41 165	GECINA	
6, chemin Desvallières	1965	81	6 234	0	6 234	GECINA	
14/18, rue de la Ronce	1963	159	15 902	0	15 902	GECINA	
Asnières (92600)							
46, rue de la Sablière	1994	87	6 130	0	6 130	SAS PARIGEST	
Créteil (94000)							
1/15, passage Saillenfait	1971	114	8 628	0	8 628	GECINA	
Saint-Maur-des-Fossés (94100)							
4, quai du Parc - 69, avenue Gabriel Péri	1966	40	3 452	0	3 452	GECINA	



176, rue de Saint-Cyr
69009 Lyon

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
94	Saint-Mandé (94160) 7, rue de l'Amiral Courbet	1975	63	4 524	0	4 524	GECINA
	Saint-Maurice (94410) 1/5, allée des Bateaux Lavoisirs - 4, promenade du Canal	1994	87	6 382	0	6 382	GECINA
	Maisons-Alfort (94700) 58/60, avenue Georges Clemenceau	1967	124	7 168	0	7 168	GECINA
	SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION REGION PARISIENNE		7 049	496 058	11 383	507 441	
	SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS + REGION PARISIENNE		15 414	1 041 038	68 931	1 109 969	
69	Lyon 2^e 26, quai Saint-Antoine	1650	4	362	91	453	GECINA
	Lyon 3^e 19/20, quai Augagneur	1860/1890	25	1 748	1 555	3 303	GECINA
	100, cours La Fayette	1965	218	17 683	1 884	19 567	GECINA
	15/33, rue Desaix	1963	280	17 164	1 077	18 241	GECINA
	113/119, cours Gambetta - 17, rue Dunois (SGIL)		100	9 478	127	9 605	SGIL (quote-part 36,5455 %)
	Lyon 4^e 104/110, rue Hénon	1966	93	7 899	283	8 182	GECINA
	Lyon 5^e 85/92, quai Pierre Scize	1890	101	7 900	1 638	9 538	GECINA
	Lyon 6^e 47, avenue de Saxe	1932	10	969	778	1 747	GECINA
	Lyon 7^e Le Fleuve Sud - 9/11, rue Commandant Ayasse	1969	16	1 303	279	1 582	GECINA
	Le Fleuve Quai - 39, avenue Leclerc	1969	23	1 511	162	1 673	GECINA
	Le Fleuve - 40/43, avenue Leclerc	1969	87	7 392	0	7 392	GECINA
	Lyon 9^e La Clairière - 176, rue de Saint-Cyr	1972	120	9 987	0	9 987	GECINA
	Villeurbanne (69100) 83, cours de la République	1967	98	5 652	473	6 125	GECINA
	Ecully (69130) 20/24, chemin de Charrière Blanche	1968	426	35 718	380	36 098	GECINA
Caluire-et-Cuire (69300) Bissardon - 23/29, rue de l'Oratoire	1962	211	17 876	489	18 365	GECINA	
	SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION LYON + REGION LYONNAISE		1 812	142 642	9 216	151 858	
13	Fos-sur-Mer (13778) Les Jardins	1966	36	2 967	0	2 967	GECINA

49, avenue de la Motte-Piquet
75015 Paris



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
33	Gradignan (33170) Chemin du Naudet	1974	240	7 560	0	7 560	GECINA
	SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION AUTRES REGIONS		276	10 527	0	10 527	
	TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PROVINCE		2 088	153 169	9 216	162 385	
	TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION		17 502	1 194 207	78 147	1 272 354	
	Programmes divers de vente						
75	Paris 7^e 63, rue de Varenne 63 bis, rue de Varenne 3, cité Vaneau 5, cité Vaneau 7, cité Vaneau 9, cité Vaneau 10, cité Vaneau 11, cité Vaneau 12, cité Vaneau 14, cité Vaneau	1880 1880 1880 1880 1880 1880 1880 1880 1880 1880	3 3 6 1 2 1 2 2 2 3	510 416 982 237 401 190 287 303 449 520	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	510 416 982 237 401 190 287 303 449 520	SIF SIF SIF SIF SIF SIF SIF SIF SIF SIF
	Paris 8^e 30, rue de Laborde 5, rue Monceau 7, rue Monceau 7 bis, rue Monceau	1930 1890 1880 1890	17 7 9 9	964 1 459 1 197 1 476	65 110 748 484	1 029 1 569 1 945 1 960	GECINA GECINA GECINA GECINA
	Paris 9^e 34, rue Pierre Semard	1869	7	944	152	1 096	GECINA
	Paris 11^e 53/61, avenue Parmentier	1971	0	0	0	0	GECINA
	Paris 12^e 173 bis, rue de Charenton (SAINT-ELOI II) 26/36, rue Claude Decaen - 42/46, rue de Fécamp	1965 1965	0 1	0 110	325 0	325 110	GECINA GECINA
	Paris 13^e 75, rue du Javelot (Tour ATHENES) 82, boulevard Massena (Tour ANCONE) 84, boulevard Massena (Tour BOLOGNE) 184, avenue de Choisy	1972 1972 1972 1970	0 0 0 1	0 0 0 81	0 0 270 0	0 0 270 81	GECINA GECINA GECINA GECINA
	Paris 14^e 4/8, rue des Mariniers 8/20, rue du Commandant René Mouchotte	1970 1967	1 2	72 167	0 0	72 167	GECINA GECINA
	Paris 15^e 22, rue de Cherbourg - 25, rue de Chambéry 3, rue Jobbé-Duval 49, avenue de la Motte-Piquet 52, avenue de Saxe 22/34, rue Balard - rue des Cévennes	1965 1900 1885 1905 1971	22 15 10 12 113	1 475 669 1 167 2 027 9 252	0 0 0 0 1 133	1 475 669 1 167 2 027 10 385	GECINA GECINA GECINA GECINA GECINA

vendu le 31 janvier 2005



16, rue de Lubeck
75016 Paris

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
75	Paris 16°						
	2, rue Poussin	1880	14	1 421	354	1 775	SIF
	4, rue Poussin	1880	8	682	201	883	SIF
	6, rue Poussin	1880	13	1 478	283	1 761	SIF
	4, avenue d'Eylau	1880	13	2 528	0	2 528	SAS FEDIM
	10, avenue d'Eylau	1880	14	3 039	0	3 039	SAS FEDIM
	11, chaussée de la Muette	1897	14	2 092	0	2 092	GECINA
	16, rue de Lubeck	1897	6	1 202	0	1 202	GECINA
	8/10, rue Oswaldo Cruz	1930	8	957	0	957	GECINA
	8/9, avenue Saint-Honoré d'Eylau	1880	1	138	0	138	GECINA
	11, rue du Conseiller Collignon	1933	5	747	0	747	GECINA/ SAS PARIGEST
	12, rue Raynouard	1913	10	1 429	0	1 429	GECINA
	14, rue Raynouard	1913	15	2 622	0	2 622	GECINA
	Paris 17°						
	15, villa Aublet	-	0	0	0	0	INVESTIBAIL TRANSACTIONS
	8, rue Balny d'Avricourt	1911	7	740	0	740	GECINA
	Paris 18°						
	88/92, boulevard Ney	1972	302	24 080	0	24 080	GECINA sous promesse
	Paris 19°						
25/29, rue des Lilas	1970	0	0	0	0	GECINA	
104/106, rue Petit - 16, allée de Fontainebleau	1977	13	931	0	931	SAS PARIGEST	
Paris 20°							
67/69, rue Saint-Blaise	1967	0	0	0	0	GECINA	
17/35, rue du Repos	1969	0	0	0	0	GECINA	
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTE PARIS			694	69 441	4 125	73 566	
78	Bois-d'Arcy (78390)						
	1/17, rue René Laennec	1969	0	0	0	0	GECINA
	2, avenue Henri de Toulouse Lautrec	1966	9	606	0	606	GECINA
Poissy (78300)							
	10, boulevard de la Paix	1972	26	1 872	121	1 993	GECINA vendu le 25 février 2005
91	Saint-Michel-sur-Orge (91240)						
	Rue Berlioz, rue Debussy	1968	5	418	0	418	GECINA
	15/17, rue Chabrier	1968	2	105	0	105	SCI PARIS-SAINT-MICHEL
Massy (91300)							
	Avenue nationale - allée de Suède, Norvège, Pologne, Finlande, Danemark - square du Portugal	1967	1	91	0	91	GECINA
Chilly-Mazarin (91380)							
5, rue des Dalhias	1972	2	175	0	175	GECINA	
Orsay (91400)							
2/32, chemin des Vignes	1990	5	605	0	605	GECINA	
92	Neuilly-sur-Seine (92200)						
	41, boulevard du Commandant Charcot	1950	32	3 115	0	3 115	SIF
	163/165, avenue Charles-de-Gaulle	1967	2	160	0	160	GECINA

1-3 et 12-22, cours Bayard -
44, rue Quivogne - 69002 Lyon



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
94	Bry-sur-Marne (94360) 106/108, avenue du Général Leclerc - quai Louis Ferber	1982	9	846	0	846	GECINA
	Choisy-le-Roi (94600) 6, avenue de Villeneuve Saint-Georges	1965	0	0	0	0	GECINA
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTE REGION PARISIENNE			93	7 993	121	8 114	
69	Lyon 2^e 1/3 et 12/22, cours Bayard - 44, rue Quivogne 56, rue Mercière	1895	1	51	0	51	GECINA
		1650	3	166	346	512	GECINA
	Villeurbanne (69100) 2, rue Paul Lafargue - 198, cours Emile Zola	1995	1	88	0	88	GECINA
83	Toulon 2, rue Guiol - 7, boulevard de Strasbourg	1910	1	71	0	71	GECINA
TOTAL IMMEUBLES DIVERS DE VENTE LYON + RÉGION LYONNAISE			6	376	346	722	
34	Montpellier Avenue Saint-Clément - 2/13, square Murillo	1967	1	69	169	238	GECINA
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTE AUTRES REGIONS			1	69	169	238	
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTE			794	77 880	4 761	82 641	
TOTAL GROUPE GECINA			18 296	1 272 087	82 908	1 354 995	



184, rue de Rivoli - 2, rue de l'Echelle
75001 Paris

	Nombre de logements	Surface résidentielle en m ²	Surface tertiaire en m ²	Surface totale en m ²	Société
PARIS	8 674	566 405			
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	8 365	544 980			
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	309	21 425			
REGION PARISIENNE	7 057	496 599			
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	7 049	496 058			
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	8	541			
LYON	1 832	143 651			
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	1 812	142 642			
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	20	1 009			
AUTRES REGIONS	276	10 527			
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	276	10 527			
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	0	0			
PATRIMOINE RESIDENTIEL EN EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2004	17 839	1 217 182			
PROGRAMMES DIVERS DE VENTE AU 31 DECEMBRE 2004	795	78 044			
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	794	77 880			
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	1	164			
AUTRES	64	3 698			
PATRIMOINE RESIDENTIEL TOTAL AU 31 DECEMBRE 2004	18 698	1 298 924			
Part résidentielle des actifs à dominante résidentielle	18 296	1 272 087			
Part résidentielle des actifs à dominante tertiaire	402	26 837			

2 971

logements

loués en 2004 par LOCARE

98

transactions
locatives
de bureaux

réalisées en 2004



En 2004, LOCARE a perçu 15,8 M€ d'honoraires, dont 7,9 M€ proviennent de clients extérieurs au Groupe. Ces performances classent LOCARE parmi les dix premiers commercialisateurs de la place de Paris.

Les savoir-faire du Groupe au profit de tiers

Depuis 1984, LOCARE développe une offre de prestations de services immobiliers qui s'est, au cours des années, enrichie de la croissance du Groupe et de ses nouvelles activités. Ainsi, cinq métiers sont aujourd'hui proposés par LOCARE, pour le compte de GECINA et pour le compte de grands investisseurs institutionnels en immobilier, d'utilisateurs ou de particuliers. Aux savoir-faire historiques développés avec le Groupe GECINA et mis au service de mandants extérieurs (location en immobilier résidentiel, conseil en immobilier d'entreprise, vente d'appartements anciens) se sont ajoutés en 2004 une activité de transaction de logements neufs et une activité de conseil en gestion d'actifs (asset management). Le montant d'honoraires perçus par LOCARE s'est ainsi élevé à 15,8 M€ en 2004 dont 7,9 M€, part des honoraires pour compte de tiers, ont contribué aux produits d'exploitation du Groupe, contre 6,8 M€ en 2003.

L'activité de location d'appartements a été soutenue en 2004. 2 971 logements ont ainsi été loués ou reloués par les équipes commerciales de LOCARE contre près de 2 500 en 2003.

De nouveaux mandats pour compte de tiers ont été remportés au cours

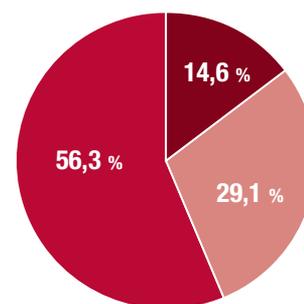
de l'année : GMF, Groupe Médicis, AVIVA... Dans un marché résidentiel de l'acquisition toujours haussier, LOCARE a commercialisé, en 2004, 47 programmes de vente dont 24 pour compte de tiers et a réalisé la vente de 1 000 appartements. Les ventes pour le compte de propriétaires externes au Groupe se sont élevées à 450 lots, représentant un chiffre d'affaires de 160 M€, soit 60 % de l'activité de ventes résidentielles. Parallèlement, une activité de vente de logements neufs (ventes en état de futur achèvement) a été initiée au cours de l'année, avec la signature de deux premiers mandats de commercialisation portant sur un programme situé à Paris et sur un programme situé en région parisienne. Le conseil en immobilier d'entreprise s'est traduit par la réalisation de 98 transactions locatives d'une surface totale de 47 000 m² de bureaux. Parallèlement, le département immobilier d'entreprise de LOCARE a préparé l'organisation de trois appels d'offres significatifs, représentant une valeur globale de transactions de 300 M€, qui devraient se finaliser en 2005.

Enfin, l'année 2004 a été celle de la mise en place d'une équipe de gestion d'actifs

qui a développé ses premiers partenariats en fin d'année et a réalisé une première acquisition significative pour le compte d'investisseurs espagnols.

Les nouvelles activités créées en 2004 que sont la vente de logements neufs et la gestion d'actifs pour compte de tiers constituent les relais de croissance de LOCARE au cours des prochaines années.

Répartition par métier des honoraires de LOCARE en 2004



- Vente en immobilier résidentiel
- Conseil en immobilier d'entreprise
- Location en immobilier résidentiel

88% des clients de GECINA

recommanderaient la location
d'un appartement
du parc de GECINA

2 projets de développement

s'inscrivent dans une démarche
de Haute Qualité
Environnementale (HQE)



A travers la réalisation de son métier de foncière, GECINA inscrit son évolution dans une perspective de développement durable. Renouvellement urbain, bien-être de ses concitoyens et des générations futures, développement économique des acteurs locaux..., la contribution du Groupe à l'amélioration des conditions de vie de chacun s'accompagne d'engagements forts en matière de risques environnementaux, de qualité de service et de responsabilité sociétale, s'inspirant des 10 principes définis dans le "Global Compact"¹.

Une démarche mobilisatrice et concrète

Une pratique structurée au sein du Groupe

GECINA a innové en créant, dès l'année 2001, un département de Risk management en charge du contrôle des risques et d'une fonction de préconisation, d'une fonction technique d'expertise, et enfin d'un rôle d'accompagnement et d'encadrement des équipes opérationnelles. Un Comité pour la Qualité et le Développement Durable, composé de quatre Administrateurs, a été constitué au début de l'année 2003 avec pour mission de promouvoir et de piloter l'ensemble des actions pour la qualité et le développement durable. En 2004, ce Comité a centré sa réflexion sur les trois domaines suivants : les principales catégories de risques affectant l'activité de GECINA, la qualité de service offerte aux locataires et les objectifs de contribution aux thèmes du développement durable (pollution, gestion des ressources, recours à des prestataires externes...). L'objectif de cette démarche est de

parvenir à un plan d'ensemble sur ces sujets au terme de l'année 2005. Leurs travaux sont en interne relayés par le Comité Opérationnel des Risques dont l'action porte sur la définition des normes du Groupe et une prise de décision collégiale en matière de risques.

Des services spécifiques

Un service d'urgence 24 heures sur 24, "GECINA Sécurité", est à la disposition des clients de GECINA depuis 2002. Ce service est organisé à partir d'une plate-forme téléphonique et d'une astreinte mobilisant l'ensemble des compétences opérationnelles. Il a pour vocation de pourvoir à la réduction des conséquences matérielles d'une réaction trop tardive à un événement dommageable tant pour GECINA que pour ses clients. Pour une efficacité optimale, il a parallèlement été mis en place une cellule de crise composée d'une équipe pluridisciplinaire pour faire face à des événements majeurs. Cette cellule intègre des compétences

dans les domaines informatique, technique, juridique, communication, ressources humaines, etc.

De nombreuses opérations au quotidien

L'action de GECINA s'inscrit dans le cadre réglementaire spécifique au secteur de l'immobilier (amiante, plomb dans les peintures, sécurité incendiaire, ascenseurs...)². Soucieux de la qualité de vie des occupants de son patrimoine et de la protection de l'environnement, le Groupe s'emploie à aller au-delà de ses obligations réglementaires. En 2004 a ainsi été décidé d'anticiper la future directive européenne sur la réduction des composés organiques volatils (COV) dans les peintures à compter de 2010. Cette décision, impliquant l'utilisation de nouveaux produits, a donné lieu à l'élaboration d'une charte de qualité déterminant les engagements réciproques de GECINA et de ses prestataires : utilisation de peinture en phase aqueuse certifiée NF

¹ Initiative lancée en 1999 sous l'égide des Nations Unies.

² L'ensemble des risques industriels et environnementaux de GECINA et sa politique de prévention sont présentés dans le rapport de gestion.



9, avenue de Paris
94300 Vincennes

environnement, garantie de réalisation des travaux, des délais et de la qualité de service pour l'occupant, nettoyage de l'appartement... La sélection des entreprises signataires de la charte s'est opérée sur la base d'une enquête approfondie, tous les partenaires retenus étant détenteurs de la qualification Qualibat. L'élaboration et la mise en œuvre d'une charte de qualité sont en cours d'étude pour les ascenseurs, les portes de parkings et les espaces verts.

La politique d'identification et de prévention des risques environnementaux instaurée par GECINA vise à réduire leur fréquence et leur gravité. Elle s'est traduite dès l'année 2003 par l'initialisation du recensement de présence d'amiante au sein des actifs du patrimoine. Dans les rares cas identifiés, l'enlèvement ou l'encoffrement des flocages d'amiante a été entrepris. Ce processus est complété par le traitement des déchets amiantés en déchets ultimes par une société spécialisée, et un effort important de communication et de transparence, notamment envers les locataires. Au total, l'ensemble des diagnostics techniques amiante sera achevé pour fin 2005 (hors copropriétés).

En matière d'ondes électromagnétiques (antennes radiotéléphoniques des opérateurs), le "Principe de Précaution" qui consiste à renoncer à toute nouvelle implantation est appliqué depuis plusieurs années. Parallèlement, la majorité des immeubles est dotée du tri sélectif ou a été aménagée pour y être adaptée. Enfin, en matière de consommation d'énergie, le Groupe a initié un plan de mesures des consommations annuelles en ressources (eau, énergie) pour l'ensemble de son patrimoine. Une fois opérationnel, ce projet permettra de vérifier l'efficacité des actions entreprises et de cibler leur développement.

Une dimension intégrée dès la production d'actifs immobiliers

Dans le cadre de ses opérations de développement, GECINA apporte un soin très attentif aux questions environnementales. Une appréhension rigoureuse des risques de pollution des sols est, notamment, une étape incontournable lors de l'étude de nouveaux investissements. Ainsi, des projets d'investissements ont été

rejetés, les constructions étant édifiées sur des sites dont la pollution avérée des sols n'offrirait aucune visibilité sur ses conséquences économiques et environnementales ou sur la santé des populations avoisinantes. Les équipements techniques et les matériaux des projets de développement entrepris par GECINA sont choisis pour leurs caractéristiques environnementales et de durabilité. Deux projets de développement en cours (la restructuration du Centre Beaugrenelle et la construction d'un immeuble de bureaux et de commerces au 122, avenue du Général Leclerc à Boulogne (92)) s'inscrivent ainsi dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE). La plupart des étapes de l'élaboration et de la future vie de ces ensembles immobiliers, de la programmation à l'utilisation en passant par la conception, la construction, l'entretien et la gestion, a été conçue avec pour souci, autant que faire se peut, la protection de l'environnement et la qualité de vie de l'occupant. Les matériaux et procédés de construction et les équipements sélectionnés répondent à un objectif de confort hygrothermique, acoustique, visuel et à un objectif de qualité sanitaire

des espaces. Ils visent également à contribuer au changement des habitudes de travail afin d'introduire une démarche citoyenne quant à la maîtrise de l'énergie et à ses conséquences sur la couche d'ozone. Les procédés de construction utilisés ont pour but le déroulement d'un chantier à faibles nuisances (poussière, déchets et niveau sonore). C'est ainsi que sur l'opération du 122, avenue du Général Leclerc à Boulogne, une cellule de communication a été mise en place afin de prendre en considération les éventuelles remarques des occupants de l'immeuble de bureaux avoisinant en matière de gêne sonore et d'y remédier si possible dans les meilleurs délais.

Le client au cœur des préoccupations

En 2003, GECINA s'est résolument engagée dans une démarche de qualité de service auprès de ses clients, avec la création d'un service "qualité-satisfaction" au sein de la Direction du Patrimoine Résidentiel. A son initiative, une enquête de satisfaction des

locataires du parc d'habitation, dans la lignée de l'étude menée en 2000, a été réalisée au second semestre 2004. Grâce à la très forte implication et mobilisation des gardiens des 24 résidences de l'échantillon, un taux de réponse proche de 50 % a été atteint, soit 1 300 réponses. Les résultats confirment le bien-fondé de l'action de GECINA : 88 % des clients seraient prêts à louer à nouveau un appartement GECINA, et près de 88 % conseilleraient à des amis de louer un appartement du patrimoine du Groupe. Au-delà de ce résultat satisfaisant, l'analyse des réponses a démarré pour identifier les axes d'amélioration des actions entreprises et des comportements adoptés par les équipes opérationnelles, globalement et pour chacun des ensembles immobiliers sondés. Dans les prochains mois, des plans d'action qualité seront élaborés et mis en œuvre notamment en matière d'entretien des parties communes et des résidences, de sélection des prestataires externes, de traitement des réclamations, d'information des locataires...

Projet de construction d'un immeuble de bureaux et de commerces
122, avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne-Billancourt





14-16, rue des Capucines
75002 Paris

Des collaborateurs associés au développement du Groupe

Favoriser les mises en relation, les réflexions collectives et la mise en œuvre des pratiques de pilotage tout en préservant l'homogénéité humaine et le respect des valeurs du Groupe a été l'objectif poursuivi en 2004, dans le prolongement de la réunion des équipes de GECINA et de SIMCO opérée en 2003. L'harmonisation des accords sociaux a été poursuivie avec l'adoption d'un nouveau Plan d'Épargne Groupe qui permet à tous les salariés d'être associés aux performances de GECINA. Ce plan leur offre la possibilité de souscrire des actions de la société tout en diversifiant leur investissement grâce à l'éventail de supports proposés. Cet effort d'épargne est soutenu par GECINA, avec l'abondement des versements des salariés à hauteur d'un plafond de 1 800 €. Parallèlement, des négociations ont été engagées avec les partenaires sociaux sur la mise en place d'un Plan d'Épargne Retraite Collectif fondé sur le volontariat et auquel tous les salariés du Groupe auront accès. Les régimes de retraite supplémentaire auxquels les salariés du Groupe SIMCO avaient accès ont été clôturés au 31 décembre 2003.

Une nouvelle adresse, toute de transparence et de fluidité

L'engagement pris de rejoindre un nouveau siège social a été réalisé le 29 novembre 2004, avec le déménagement de l'ensemble des collaborateurs du 34, rue de la Fédération à Paris 15^e et du 3-7, rue de Montessuy à Paris 7^e vers le 14-16, rue des Capucines dans le 2^e arrondissement de Paris. Acquis en 2002, l'immeuble a fait l'objet d'une complète restructuration pilotée par la Direction du Développement. Le parti pris architectural de transparence et de fluidité a été adopté afin d'optimiser l'efficacité de fonctionnement et de mobilité des équipes. Les espaces ont ainsi été organisés de manière très ouverte et l'aménagement des bureaux a été réalisé en mode semi-paysager avec le recours à de nombreuses cloisons vitrées. L'immeuble a été également enrichi d'un auditorium de 100 places et agrémenté d'espaces collectifs accueillants (hall d'accueil, cafétéria, restaurant d'entreprise, centre de gestion documentaire), multipliant les lieux de rencontres et d'échanges informels entre collaborateurs.

Le développement des échanges et de la communication internes

En 2004, une réunion trimestrielle, rassemblant près de 70 cadres, a été mise en place. Elle constitue l'occasion d'informer des résultats et des projets du Groupe et favorise le partage d'expérience entre responsables. Parallèlement, des rencontres hebdomadaires ont été régulièrement organisées entre le Directeur Général et des groupes d'une dizaine de collaborateurs, issus de chacune des directions, afin d'échanger leurs idées, préoccupations, et savoir-faire. Pour accompagner cette évolution, une enquête de satisfaction sur le journal d'entreprise a été menée en interne et a conduit à une refonte du support, intégrant les attentes des collaborateurs en matière d'information. En outre, le site intranet du Groupe s'est, au fil de son enrichissement, imposé comme un véritable outil de travail. Il regroupe l'ensemble des informations nécessaires à l'activité quotidienne des collaborateurs.

L'effort d'intégration s'est, en 2004, étendu au personnel d'immeuble, avec le lancement de l'informatisation des loges de gardiens. Elle leur permet

d'accéder à la messagerie d'entreprise et son intranet, correspondre en temps réel avec leurs correspondants du siège. Dans sa phase d'expérimentation avec 10 % de sites équipés, ce projet, remportant un vif succès, sera généralisé dans le cadre d'un programme pluriannuel aujourd'hui défini. Interface quotidienne entre les équipes des entités patrimoniales du Groupe et la clientèle, le gardien verra son rôle renforcé et participera ainsi activement à l'objectif de qualité de service poursuivi par le Groupe.

La formation au service des évolutions

La dynamique d'action nécessaire à la conduite des projets de l'entreprise a été stimulée par la mise en œuvre d'un programme de formation ambitieux de l'encadrement, au total une quarantaine de cadres, membres du Comité Exécutif ou responsables de pôles en charge de l'animation d'équipe. Cette formation

interne a permis l'adoption d'un langage commun et la pratique harmonisée du management. Des directions ont de plus participé à des séminaires afin de renforcer la cohésion de leurs membres, d'engager une réflexion commune sur le positionnement des diverses activités par rapport aux enjeux stratégiques de l'entreprise.

Des ateliers de formation aux nouvelles normes comptables internationales IFRS ont été également organisés, essentiellement pour des collaborateurs de la Direction Administrative et Financière.

Enfin, sur la base des procédures du Groupe, une réflexion commune organisée au sein de groupes de travail a été initiée en 2004 pour optimiser la réactivité et la qualité mises au service des partenaires du Groupe et de son développement.

77-81, boulevard Saint-Germain
75006 Paris



L'immobilier actif

1959

- Création du Groupement pour le Financement de la Construction (GFC) avec le statut de Société Immobilière Conventionnée.

1963

- Introduction à la Bourse de Paris.
- Adoption du statut de Société Immobilière d'Investissement (SII).

1991

- Acquisition de la foncière GFII constituée d'un patrimoine majoritairement implanté en province, notamment à Lyon et dans le nord de la France.

1993

- Abandon du statut de SII.
- Initiation d'une stratégie de recentrage du patrimoine sur Paris et la région parisienne et diversification à l'immobilier tertiaire.

1997

- Acquisition de la foncière FONCINA dont le patrimoine, d'un montant de 213 M€, est situé à Paris et en région parisienne.
- Création, le 24 mars, de FONCIGEF, filiale de prestation de services immobiliers, spécialisée dans les transactions de location et de vente.
- Emission, le 3 octobre, d'un emprunt convertible en actions d'un taux facial de 3,25 % et à échéance le 1^{er} janvier 2004.

1998

- Accélération de la croissance de GFC avec le rachat des sociétés UIF (parc locatif de 340 000 m²) et LA FONCIERE VENDOME (parc locatif de 48 900 m²) composée d'immeubles haussmanniens parisiens à dominante de bureaux.
- GFC devient GECINA.

1999

- Fusion par absorption de SEFIMEG, le 8 juillet, puis de IMMOBILIERE BATIBAIL, le 16 décembre. GECINA double ainsi de taille, son patrimoine réévalué ayant franchi la barre des 4 Md€, et devient le premier investisseur privé de la ville de Lyon.

2000

- Lancement du site Internet www.gecina.fr.
- Création de GECITER, filiale d'immobilier tertiaire.

2001

- Nomination à la Présidence de GECINA d'Antoine Jeancourt-Galignani, qui succède ainsi à Eliane Sermondadaz. Serge Grzybowski est nommé Directeur Général.
- Elaboration du projet DAUPHINE PART-DIEU composé de la construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 13 000 m² sur l'une des réserves foncières du Groupe, située rue de la Villette à Lyon.

2002

- Développement du pôle tertiaire avec :
 - le rachat d'un ensemble immobilier de bureaux situé aux 26 à 30, rue Saint-Georges et aux 23 à 29, rue de Châteaudun dans le 9^e arrondissement de Paris d'une superficie totale de 15 350 m² ;
 - l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé 14-16, rue des Capucines dans le 2^e arrondissement de Paris, d'une surface totale de 12 500 m².
- Lancement d'une offre publique de GECINA sur SIMCO. Cette opération permet notamment à GECINA de doubler la taille de son patrimoine en le portant de 4,1 Md€ à 8,4 Md€.

2003

- Association avec Apsys pour la restructuration du centre commercial Beaugrenelle à Paris 15^e.

- Lancement du chantier de l'immeuble situé rue des Capucines, futur siège social du Groupe GECINA.
- Adoption du nouveau statut fiscal SIIC, rétroactif au 1^{er} janvier 2003.
- LOCARE devient la marque des activités de commercialisation (location et vente) du Groupe GECINA.
- Fusion-absorption de SIMCO par GECINA approuvée le 17 décembre.
- Cession d'un montant de 1,5 Md€ d'actifs à dominante résidentielle.

2004

- Division, le 2 janvier, par deux de la valeur nominale de l'action GECINA portée à 7,50 €.
- Adoption de la forme nominative obligatoire des actions à compter du 7 janvier.
- Renforcement du pôle tertiaire avec :
 - l'acquisition en mai de six ensembles immobiliers situés dans le 12^e et le 17^e arrondissement de Paris, à Montrouge, à Suresnes et à Poissy pour une surface totale de 112 000 m² ;
 - l'acquisition en juin de trois sites localisés à Saint-Quentin-en-Yvelines, à Brétigny et à Chevilly-Larue pour une surface totale de 118 000 m².
- Regroupement, le 29 novembre, de l'ensemble des collaborateurs de GECINA au nouveau siège social situé 14-16, rue des Capucines à Paris dans le 2^e arrondissement.

2005

- Cession, le 16 février, de l'immeuble de bureaux et de commerces, totalement rénové en 2002, situé 3-5, boulevard de la Madeleine dans le 1^{er} arrondissement de Paris.
- Acquisition, auprès des AGF et du Groupe Azur-GMF, de 30 % du capital de GECINA par METROVACESA qui, à la suite, lance une Offre Publique d'Achat au terme de laquelle cette société ibérique détient 68,54 % du capital du Groupe.

Rapport Financier 2004



Rapport de gestion 2004

Grâce à une structure financière qui lui permet de poursuivre une politique active de développement, la stratégie de GECINA en 2004 est clairement orientée vers les investissements. L'objectif est de poursuivre l'amélioration de la valorisation du patrimoine. Ainsi, au cours du premier semestre, le Groupe a investi 540,9 M€ dans l'acquisition de 9 immeubles représentant 230 000 m² de surfaces tertiaires.

I • L'activité locative

Dans le contexte de marché présenté dans la première partie du document, l'année 2004 a été marquée sur le plan locatif par un bon niveau d'activité qui s'est traduit par la poursuite de la revalorisation des loyers et un taux d'occupation du patrimoine satisfaisant.

Au cours du 2^e semestre 2004 GECINA a renoué avec la croissance de ses loyers, permettant de maintenir à 493,2 M€, comme en 2003, le montant des loyers consolidés de l'exercice 2004. L'effet des cessions d'actifs, essentiellement résidentiels, réalisées au cours de l'exercice précédent, qui avaient représenté 38,8 M€ de loyers en 2003, a en effet été compensé par l'impact des 540,9 M€ d'investissements réalisés à la fin du 1^{er} semestre 2004, qui ont généré sur l'exercice un loyer de 27,1 M€ et par la croissance de 3,7 % des revenus locatifs à structure égale et hors surfaces en vente.

L'activité tertiaire enregistre en 2004 une forte progression. Les revenus locatifs du pôle tertiaire ont représenté, avec 291,1 M€, 59 % des revenus locatifs du Groupe. Ils enregistrent une augmentation de 12 % sur l'année précédente (259,8 M€), du fait notamment des acquisitions réalisées au cours de l'exercice. A périmètre constant et hors surfaces en vente, les loyers des immeubles en exploitation de ce secteur ont progressé de 4,3 %.

Malgré des conditions de marché rendues plus difficiles, l'exploitation des immeubles de bureaux a évolué de façon satisfaisante au cours de l'exercice 2004. Le loyer moyen des relocations effectuées au cours de l'année 2004, qui ont porté sur 58 494 m², est resté stable (+ 1 %) par rapport au loyer moyen des anciens baux. Le taux d'occupation financier du patrimoine tertiaire en exploitation qui ressort à 95,6 % au 31 décembre 2004 s'est amélioré par rapport à celui constaté à la fin de l'année 2003 (94,9 %).

Le secteur résidentiel a représenté 41 % de l'activité locative avec un montant de loyers de 202,1 M€ contre 233,4 M€ en 2003, soit une baisse de 13,4 %. Comme indiqué ci-dessus, la diminution du volume des loyers quittancés résulte principalement des cessions réalisées en 2003 (qui représentaient 38,8 M€ des revenus locatifs). A périmètre constant, le taux de progression des loyers des immeubles en exploitation est de 2,8 %.

Le loyer moyen des nouvelles locations réalisées en 2004, qui ont porté sur 2 840 logements, s'établit à 14,10 €/m², en hausse de 5,2 % par rapport au loyer moyen des anciens baux. A fin 2004, le taux d'occupation financier du patrimoine de logements en exploitation s'élevait à 98,3 %, contre 97,3 % à fin 2003.

II • Le patrimoine

1 • Les investissements

En matière d'investissements, l'année 2004⁽¹⁾ a été principalement marquée par l'acquisition, au premier semestre, de 9 immeubles représentant 230 000 m² de surfaces tertiaires. Cet investissement global de 540,9 M€, qui génère un montant de loyers nets en année pleine de 46 M€ environ, dégage un taux de rendement net de 8,7 %.

Par ailleurs, plusieurs projets immobiliers sont actuellement en cours de développement :

- L'immeuble du 159, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly (92), qui représente environ 3 850 m², dont la rénovation devrait intervenir au 2^e semestre 2005. Cet immeuble permet de constituer avec l'immeuble mitoyen du 157, avenue Charles-de-Gaulle un ensemble immobilier d'environ 10 000 m².

(1) Voir première partie du document.

- L'immeuble du 122, avenue du Général-Leclerc à Boulogne (92), qui représente un investissement de l'ordre de 36 M€ pour une surface de 11 200 m², dont la livraison devrait intervenir dans le courant de l'année 2006.
- Le Centre commercial BEAUGRENELLE à Paris 15^e. Ce projet développé en commun avec APSYS, dans le cadre d'une association 50 %-50 %, portant sur plus de 48 000 m² de surface commerciale (GLA) pour un investissement total de l'ordre de 300 M€ part totale 100 %, devrait être achevé pour une ouverture du nouveau centre commercial au 2^e semestre 2008.
- A Lyon, l'aménagement de LABUIRE, zone d'aménagement concerté de 140 000 m², dont 68 000 m² d'activité commerciale et 64 000 m² de logements dans le cadre d'une association et 8 000 m² d'équipements publics 60 % GECINA et 40 % Société Lyonnaise de Banque. L'opération d'aménagement doit se dérouler sur 7 ans, son prix de revient prévisionnel étant évalué à 34 M€.
- Enfin, l'immeuble du 14-16, rue des Capucines à Paris 2^e, nouveau siège social du Groupe, qui a fait l'objet d'une restructuration complète, a été effectivement livré en janvier 2005.

2 • Les cessions

Les ventes réalisées par GECINA au cours de l'exercice 2004 se sont élevées à 131 M€. Toutefois, du fait de la réévaluation du bilan effectuée à la suite de l'option pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2003, les cessions n'ont pas entraîné la constatation de plus-values significatives dans le compte de résultat (21,9 M€ hors frais de vente).

Les ventes en bloc ont porté sur des immeubles tertiaires. Elles ont concerné 4 immeubles pour un montant total de 24,6 M€. Les ventes par lots se sont élevées à 106,9 M€ et ont porté sur 34 454 m² et 388 logements.

3 • Une politique active de valorisation du patrimoine

Aux investissements mentionnés ci-dessus s'ajoutent les travaux réalisés dans le cadre de la politique de valorisation du patrimoine. Pour l'exercice 2004, le montant des travaux immobilisés au titre des restructurations, rénovations et travaux d'amélioration effectués au cours de l'exercice a représenté 87 M€ contre 83 M€ en 2003.

4 • Expertise du patrimoine

L'ensemble du patrimoine du Groupe GECINA a fait l'objet d'une expertise à la date du 31 décembre 2004 par un collège de trois experts indépendants : CB Richard Ellis Bourdais, Atisreal Expertise, et Foncier Expertise.

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, ces 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.

4.1 • Immeubles tertiaires

a) Méthodes de valorisation

Les trois méthodes suivantes ont été appliquées pour estimer la valeur "bloc" des immeubles tertiaires :

- la première méthode est faite par comparaison directe par les prix au m², à l'unité pour les parkings ;
- la seconde méthode est effectuée par capitalisation des revenus nets ;
- la troisième méthode est celle de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flow) sur une période de dix ans.

Une analyse bail par bail est faite pour les deux approches par le revenu.

La valeur d'expertise retenue par immeuble repose sur la moyenne arithmétique des résultats provenant de ces trois méthodes différentes. Dans le cas où une différence de plus de 10 % apparaît entre les résultats de ces trois méthodes il est procédé à une analyse au cas par cas avant de fixer la valorisation retenue.

b) Valorisation des immeubles tertiaires

en M€	31/12/2004	31/12/2003	VARIATION
Expertise du patrimoine tertiaire			
Valeur "bloc" ⁽¹⁾	4 548,1	3 871,5	+ 17,5 %
Valeur "lots" ⁽²⁾	4 593,7	3 915,3	+ 17,3 %
Expertise du patrimoine tertiaire à périmètre constant			
Valeur "bloc" ⁽¹⁾	3 506,7	3 439,5	+ 2,0 %
Valeur "lots" ⁽²⁾	3 552,3	3 481,5	+ 2,0 %

(1) Sur la base des valeurs d'expertise en bloc des immeubles.

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

Du fait des acquisitions réalisées au cours de l'exercice, la valeur "bloc" des immeubles tertiaires s'élève à 4 548,1 M€, en hausse de 17,5 % par rapport à la valeur du 31 décembre 2003. A périmètre comparable, la valeur "bloc" des immeubles tertiaires a progressé de 2 % passant de 3 439,5 M€ à 3 506,7 M€ à fin 2004.

Immeubles en exploitation hors acquisitions 2004

	VALEUR D'EXPERTISE "BLOC" en M€	VALEUR/M ² en €	LOYERS 2004/ VALEUR D'EXPERTISE
PARIS	2 370	5 852	6,80 %
REGION PARISIENNE	1 077	3 494	6,98 %
LYON	58	679	9,78 %

Par région et par rapport aux loyers facturés en 2004, le rendement moyen brut des immeubles tertiaires en exploitation s'établit à 6,80 % pour Paris, 6,98 % pour la région parisienne et 9,78 % pour la région lyonnaise.

Acquisitions 2004

	VALEUR D'EXPERTISE "BLOC" en M€	VALEUR/M ² en €	LOYERS 2004/ VALEUR D'EXPERTISE
PARIS	176	5 131	7,57 %
REGION PARISIENNE	380	1 939	8,72 %

Par rapport au montant annualisé des loyers de l'année 2004, les acquisitions de l'exercice présentent une rentabilité brute de 7,57 % sur Paris et de 8,72 % sur la région parisienne.

4.2 • Immeubles résidentiels

a) Méthodes de valorisation

Pour les immeubles résidentiels, il est effectué une double valorisation : une valeur en bloc, définissant une valeur de l'immeuble pris en entier, une valeur par lot, correspondant à une valorisation appartement par appartement.

Pour la détermination de la valorisation "bloc" des immeubles résidentiels, les experts immobiliers emploient deux méthodes d'évaluation :

- la première approche est celle de la comparaison directe par les prix au m² habitable ou à l'unité pour les parkings en définissant une valeur en bloc pour l'ensemble de l'immeuble ;
- la seconde approche est effectuée par capitalisation des revenus bruts.

Pour la détermination de la valorisation "lots" des immeubles résidentiels, seule la méthode par comparaison directe des prix au m² habitable ou à l'unité pour les parkings est utilisée.

b) Valorisation des immeubles résidentiels

en M€	31/12/2004	31/12/2003	VARIATION
Expertise du patrimoine résidentiel			
Valeur "bloc" ⁽¹⁾	3 519,9	3 240,4	+ 8,6 %
Valeur "lots" ⁽²⁾	4 216,8	3 878,1	+ 8,7 %
Expertise du patrimoine résidentiel à périmètre constant			
Valeur "bloc" ⁽¹⁾	3 268,9	2 966,1	+ 10,2 %
Valeur "lots" ⁽²⁾	3 965,8	3 585,9	+ 10,6 %

(1) Sur la base des valeurs d'expertise en bloc des immeubles du patrimoine.

(2) 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 résidentiel entre 2003 et 2004 est limitée, compte tenu des cessions réalisées, à 8,6 % pour la valeur "bloc" et à 8,7 % pour la valeur "lots". A périmètre comparable, cette progression est de 10,2 % (valeur "bloc") et 10,6 % (valeur "lots").

La valeur "lots" du patrimoine résidentiel a augmenté de 10,6 % à périmètre comparable et s'élève en fin d'exercice à 3 965,8 M€.

Immeubles résidentiels en exploitation

	VALEUR D'EXPERTISE "BLOC" en M€	VALEUR/M ² en €	LOYERS 2004/ VALEUR D'EXPERTISE
PARIS	1 937	3 420	5,54 %
REGION PARISIENNE	1 128	2 272	6,15 %
LYON	195	1 360	6,13 %

Par région et sur la base des valeurs d'expertise bloc du 31 décembre 2004, la valeur moyenne métrique des immeubles résidentiels s'établit à 3 420 €/m² pour Paris, 2 272 €/m² pour la région parisienne et de 1 360 €/m² pour Lyon.

4.3 • Immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur prix de revient à l'exception du Centre Commercial BEAUGRENELLE qui a fait l'objet d'une expertise.

4.4 • Immeubles en cours de vente

Les immeubles en cours de vente sous promesse sont valorisés à la valeur de la promesse signée avant la date de clôture de l'exercice.

Les immeubles en vente par lots sont valorisés sur la base des dernières transactions réalisées sachant que les immeubles mis en vente par lots en 2004 ont fait l'objet d'une expertise.

4.5 • Synthèse du patrimoine

en M€	31/12/2004	31/12/2003	VARIATION
Expertise du patrimoine			
Valeur "bloc" ⁽¹⁾	8 068,0	7 111,9	+ 13,4 %
Valeur "lots" ⁽²⁾	8 810,5	7 793,4	+ 13,0 %
Expertise du patrimoine à périmètre constant			
Valeur "bloc" ⁽¹⁾	6 775,6	6 405,6	+ 5,8 %
Valeur "lots" ⁽²⁾	7 518,2	7 067,3	+ 6,4 %

(1) Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine.

(2) Sur la base de valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs du secteur tertiaire.

Au 31 décembre 2004, la valeur "bloc" du patrimoine du Groupe GECINA est en hausse de 13,4 % à 8 068,0 M€ et la valeur "lots" progresse de 13,0 % à 8 810,5 M€. Cette progression tient compte des variations de périmètre. A périmètre comparable, la valeur "bloc" augmente de 5,8 % à 6 775,6 M€ et la valeur "lots" de 6,4 % à 7 518,2 M€.

III • Le financement

Au 31 décembre 2004, la dette financière nette consolidée s'élevait à 2 931 M€. Le tableau suivant donne une présentation détaillée de la dette du Groupe à fin 2004.

en m€	EN COURS 31/12/2004
Obligations convertibles	0
Obligations	1 350 000
Emprunts bancaires	140 327
Intérêts courus et autres dettes	56 820
Dette à taux fixe	1 547 147
Billets de trésorerie	400 000
Emprunts à taux variables et révisables	379 335
Lignes de crédit	367 622
Crédits-bails	370 657
Découverts bancaires	5 957
Dette à taux variable	1 523 572
Dette brute	3 070 719
Trésorerie (taux variable)	
Actions propres	10 755
SICAV et placements	104 203
Disponibilités	24 665
Total trésorerie	139 623
Dette nette	2 931 096
dont :	
à taux fixe	1 547 147
à taux variable	1 383 949

Sources de financement

Poursuivant sa politique de diversification de ses sources de financement, et en vue d'assurer sa présence régulière auprès du marché financier, GECINA a mis à jour son programme d'EMTN en juin 2004 en portant son montant de 1 à 1,5 Md€.

Dans ce cadre, il a été procédé au mois de juin 2004 à une nouvelle émission obligataire à échéance du 25 janvier 2012 d'un montant de 500 M€ et d'un coupon nominal de 4,875 %. Cette émission, destinée à financer les investissements réalisés à la fin du deuxième trimestre 2004, a été acquise par les investisseurs avec une marge de 0,65 % par rapport au swap de référence.

GECINA a également porté au mois de juillet 2004 de 300 M€ à 500 M€ l'enveloppe de son programme de billets de trésorerie. Au cours de l'année 2004, il a été émis 1 500 M€ de billets de trésorerie, d'une durée comprise entre 1 et 6 mois. Le montant de l'encours de billets de trésorerie s'élève à 400 M€ au 31 décembre 2004. Afin de se prémunir contre un éventuel risque de liquidité, ces émissions à court terme sont adossées à des lignes de crédit moyen terme confirmées par les banques.

Ainsi, comme le montre le tableau ci-dessous, la part des ressources obtenues par GECINA auprès du marché financier (EMTN et billets de trésorerie) s'est accrue au cours de l'année 2004 pour représenter au 31 décembre 2004 près de 57 % des financements, contre 50 % à fin 2003 (hors obligations convertibles).

en M€	2004		2003	
Obligations	1 350	44 %	850	37 %
Billets de trésorerie	400	13 %	300	13 %
Financements bancaires	887	29 %	754	33 %
Crédit-bail	371	12 %	330	14 %
Découverts et intérêts	63	2 %	68	3 %
Dette financière brute (hors obligations convertibles)	3 071	100 %	2 302	100 %

Sécurité des financements

Afin de lui assurer une forte réactivité dans la conduite de sa politique d'investissements, GECINA maintient auprès de divers établissements bancaires un volant de lignes de crédit disponibles.

Ainsi, au 31 décembre 2004, GECINA disposait, à l'issue du paiement de la seconde échéance de l'"exit tax", d'un montant de 715 M€ de lignes de crédit non tirées, d'une durée de vie moyenne de 3 années, dont 400 M€ étaient utilisés comme ligne de "back-up" pour les billets de trésorerie. Les 315 M€ de lignes disponibles devraient permettre à GECINA de tirer parti de toute opportunité d'investissement.

Echéancier de la dette

Comme indiqué par l'échéancier de la dette (après affectation des lignes de crédit) détaillé ci-dessous, 59 % de l'endettement de GECINA ont une maturité supérieure à 4 ans.

	M€	%
Echéance < 1an	198	5,2 %
1 an < Echéance < 2 ans	305	8,1 %
2 ans < Echéance < 3 ans	352	9,3 %
3 ans < Echéance < 4 ans	684	18,1 %
4 ans < Echéance < 5 ans	873	23,0 %
Echéance > 5 ans	1 373	36,3 %
	3 785	100,0 %

La durée moyenne de la dette a été portée au cours de l'exercice de 3,81 ans au 31 décembre 2003 à 4,58 ans au 31 décembre 2004.

Coût moyen de la dette 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 sur les marchés obligataires transformées en taux variables concomitamment à l'émission. Au 31 décembre 2004, la dette brute est couverte à hauteur de 81 % par un portefeuille d'instruments dérivés constitués de swaps, caps et tunnels. GECINA a également en portefeuille au 31 décembre 2004 un montant de 997 M€ d'instruments dérivés dont la prise d'effet est différée sur les exercices à venir.

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2004 un coût de résiliation de 62,8 M€ contre 63,0 M€ au 31 décembre 2003.

La valorisation de la dette à la valeur de marché dégage pour sa part au 31 décembre 2004 une moins-value potentielle supplémentaire de 67,4 M€.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2004, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 2,9 M€ sur le résultat de l'exercice 2005. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % aurait, quant à elle, un impact négatif sur le résultat de 3,4 M€.

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

Le coût moyen de la dette au cours de l'exercice 2004 s'établit à 4,37 % contre 4,79 % pour l'exercice 2003. S'appliquant à un encours moyen de financement de 2 767 M€ contre 3 432 M€ en 2003, la charge financière nette consolidée de l'exercice 2004 ressort à 120 M€ contre 151 M€ pour l'exercice précédent.

Garanties données

Le montant de la dette consolidée garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire) s'élève à 32 M€ à fin 2004. GECINA finance trois immeubles sous forme de crédit-bail pour un montant total de 318,9 M€, auxquels s'ajoutait le crédit-bail assurant le financement d'un des immeubles acquis au cours de l'exercice (51,8 M€), et pour lequel la levée d'option a été exercée au début de l'année 2005.

Ainsi, le montant total des garanties accordées représente, au 31 décembre 2004, 4,92 % seulement de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu pour un ratio autorisé de 20 %.

Solvabilité

Comme l'indique le tableau inséré dans la note 4.8.3 de l'Annexe des comptes consolidés, la situation financière de GECINA au 31 décembre 2004 respecte très largement 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 changement de contrôle, de défaut croisé ou de dégradation significative de la note de GECINA par les agences de notation.

GECINA conduit une politique financière prudente avec comme règle, reflétée dans les accords de financement conclus avec les banques, le maintien d'un ratio Dette Financière Nette / Valeur du Patrimoine qui ne dépasse pas, sauf temporairement, un niveau de 50 %. Au 31 décembre 2004, ce ratio s'établit à 36 % sur la base d'une valorisation du patrimoine en valeur "bloc" et 33 % sur la base d'une valorisation du patrimoine en valeur "lots".

De même, GECINA a fixé avec les banques que le ratio de couverture des Frais Financiers nets par l'Excédent Brut d'Exploitation devait se situer, sauf exception temporaire, au-dessus du seuil de 2,25. Pour l'exercice 2004, le ratio EBE / Frais Financiers (hors provisions) atteint 3,23 contre 2,54 pour l'année 2003.

Ainsi, avec des ressources de provenance diversifiée, un niveau d'endettement qui ne représente plus désormais que 33 % d'un patrimoine dont la valeur lots est de 8,8 Md€, GECINA dispose d'une forte capacité financière lui permettant de conduire activement sa politique de développement.

Notation

Le 21 février 2005, l'agence Standard & Poor's a révisé à la hausse la notation à long terme de GECINA devenue "A-" avec perspective stable contre précédemment "BBB+" avec perspective positive. La notation à court terme "A-2" a été confirmée.

Le 16 mars 2005, à la suite du dépôt de l'offre publique d'achat par Metrovacesa, l'agence Standard & Poor's a mis sous surveillance, avec implication négative, la notation de GECINA.

IV • Comptes de l'exercice

1 • Comptes consolidés

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2004, le montant net de l'actif immobilisé s'élève à 7 245 M€ contre 6 852 M€ à fin 2003. L'augmentation de ce poste au cours de l'exercice est due pour l'essentiel à l'acquisition des 9 immeubles réalisée aux mois de mai et juin 2004⁽²⁾.

L'actif circulant qui s'élève au 31 décembre 2004 à 293,2 M€ contre 258,6 M€ à la clôture de l'exercice précédent est constitué à hauteur de 120,9 M€ par les créances d'exploitation et 139,6 M€ par les placements de trésorerie.

L'actif circulant enregistre également le prix d'acquisition (25,4 M€) de deux immeubles achetés en début d'année 2004, sous le régime fiscal des marchands de biens, dans la perspective de leur revente.

Au passif, les capitaux propres consolidés (part du Groupe) s'établissent à la clôture de l'exercice à 3 857 M€ contre 3 773 M€ à fin 2003. Les principales variations de l'exercice concernent :

	M€
Capitaux propres consolidés (part du Groupe) au 31 décembre 2003	3 773,1
Augmentation de capital résultant de conversion d'obligations convertibles	331,6
Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	7,3
Dividendes versés en 2004	- 133,9
Variation des actions auto-détenues	- 260,8
Correction de l'écart de réévaluation	- 31,6
Autres variations	- 3,4
Résultat net consolidé (part du Groupe) de l'exercice 2004	174,8
Capitaux propres consolidés (part du Groupe) au 31 décembre 2004	3 857,1

Les provisions pour risques et charges comprennent les impôts différés (54 M€) dont l'augmentation est liée aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice, et les provisions pour risques dont le montant passe de 33,2 M€ à 40,5 M€ à la suite des dotations de l'exercice.

Les dettes financières au 31 décembre 2004 s'élèvent à 3 071 M€ contre 2 660 M€ à fin 2003. Elles comprennent pour 371 M€ quatre contrats de crédit-bail⁽³⁾, dont l'un, lié à l'acquisition en 2004 d'un immeuble, a fait l'objet d'une levée d'option en janvier 2005.

(2) Voir précédemment le chapitre sur le patrimoine.

(3) Voir précédemment le chapitre sur le financement.

Corrigée des valeurs de placement et des sommes disponibles en banques figurant à l'actif du bilan (139,6 M€), la dette nette consolidée ressort au 31 décembre 2004 à 2 931 M€ contre 2 513 M€ à fin 2003. Sa variation résulte pour l'essentiel des acquisitions de l'exercice et du paiement de la deuxième échéance de l'"exit tax" (142 M€) (voir ci-dessous). Elle enregistre également la conversion de la quasi-totalité des obligations convertibles⁽⁴⁾ qui figuraient au bilan au 31 décembre 2003 pour un montant de 358 M€, à la suite de l'exercice par la Société en mai 2004 de l'option de remboursement anticipé.

La diminution des dettes fiscales et sociales s'explique principalement par le paiement à l'échéance du 15 décembre 2004 d'un quart de l'impôt de sortie (142 M€) liée à l'option pour le régime SIIC prise en 2003.

Les engagements hors bilan, récapitulés dans l'annexe aux comptes, reprennent l'ensemble des engagements significatifs selon les normes comptables en vigueur. Ils sont pour l'essentiel constitués par les instruments de couverture de taux (swaps, caps et floors) mis en place pour sécuriser le coût de la dette (4 650 M€ en engagements reçus, 4 553 M€ en engagements donnés) et les sûretés affectées en garantie de financement (32 M€).

Compte de résultat consolidé

Pour l'exercice 2004, le montant des loyers consolidés⁽⁵⁾ s'établit à 493,2 M€, identique à celui de l'exercice précédent.

en M€	2004	2003
Loyers tertiaires	291,1	259,8
Loyers résidentiels	202,1	233,4
TOTAL	493,2	493,2

Les autres produits, dont le montant s'élève à 17,4 M€ en 2004 contre 13,2 M€ en 2003, enregistrent le chiffre d'affaires réalisé par LOCARE en dehors du Groupe, ainsi que le produit d'une indemnité de 5,7 M€ reçue à la suite d'un jugement favorable rendu par la Cour d'appel dans un litige qui opposait la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE au Crédit Foncier de France.

Hors résultats de cessions, l'Excédent Brut d'Exploitation s'élève en 2004 à 390,7 M€ contre 383,4 M€ en 2003, avec un ratio EBE / Loyers qui s'établit à 79,2 % contre 77,7 % en 2003.

Les frais financiers (nets des produits de trésorerie)⁽⁶⁾ diminuent d'environ 20 % pour s'établir à 119,5 M€ en 2004 contre 150,8 M€ l'année précédente, sous le double effet de la baisse de l'encours moyen de la dette et du coût moyen des ressources.

Le cash flow courant avant impôts (Marge Brute d'Autofinancement hors résultat de cessions) s'établit à 271,3 M€ en augmentation de 16,6 % sur le cash flow courant de l'exercice 2003 (232,6 M€).

Rapporté à une seule action, il s'établit à 4,50 € pour l'exercice 2004 contre 4,11 € en 2003, en augmentation de 9,5 %.

Compte tenu du nombre important d'actions créées au cours de l'exercice, notamment du fait de la conversion d'obligations, cette variation est plus significative si on la rapporte aux données diluées de l'année précédente. En effet, le cash flow courant dilué (Marge Brute d'Autofinancement hors cessions après dilution) s'établit à 4,46 € en 2004 contre 3,80 € en 2003, soit une progression de 17,4 %.

Après les dotations nettes aux provisions et aux amortissements de 91,7 M€ en 2004 contre 87,3 M€ en 2003, le résultat courant (hors résultats de cessions) de l'exercice 2004 s'élève à 190,8 M€ contre 148,7 M€ pour l'exercice précédent.

(4) Voir précédemment le chapitre sur le financement.

(5) Voir précédemment le chapitre sur l'activité locative.

(6) Voir précédemment le chapitre sur le financement.

Les cessions⁽⁷⁾ de l'exercice 2004 s'élèvent à 131 M€. Elles ont entraîné la reconnaissance dans le compte de résultat de 21,9 M€ de plus-values (hors frais de vente). Ces cessions conduisent également à transférer un montant de 30,5 M€ des écarts de réévaluation enregistrés lors de la réévaluation effectuée au 1^{er} janvier 2003 vers des postes de réserves distribuables dans les comptes de GECINA et des différentes filiales.

Après prise en compte des résultats de cessions et des provisions pour dépréciation des immeubles (11 M€), le résultat avant impôts de l'exercice s'établit à 199,3 M€ contre 162,2 M€ en 2003.

Après une charge d'impôts de 24,3 M€, dont 9,7 M€ correspondent à la taxe exceptionnelle de 2,5 % sur le montant des réserves de plus-values à long terme instituée par la Loi de finances rectificative pour 2004, le résultat net consolidé de l'exercice 2004 s'établit à 175 M€ (dont part du Groupe : 174,8 M€). Il est rappelé que le résultat net consolidé de l'exercice 2003 qui s'élevait à 537,2 M€ (dont part du Groupe : 535,5 M€) avait enregistré un résultat exceptionnel de 379,6 M€ lié aux conséquences comptables et fiscales de la réévaluation réalisée au 1^{er} janvier 2003 dans le cadre de l'option pour le régime SIIC.

2 • Comptes annuels de la société GECINA

Le total du bilan de la Société au 31 décembre 2004 s'établit à 7 169 M€ contre 7 261 M€ au 31 décembre 2003. Les capitaux propres augmentent de 214 M€ à la suite des mouvements suivants :

	M€
Capitaux propres au 31 décembre 2003	3 733,0
Augmentation de capital résultant de conversion d'obligations convertibles	331,6
Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	7,3
Réduction du capital social	- 172,2
Correction de l'écart de réévaluation	- 9,2
Dividendes versés en 2004	- 133,9
Autres variations	- 5,2
Résultat net de l'exercice 2004	195,4
Capitaux propres au 31 décembre 2004	3 946,8

Au bilan, l'actif immobilisé est constitué par :

- le patrimoine immobilier détenu en direct par GECINA elle-même pour un montant de 3 819 M€ à fin 2004 contre 3 882 M€ à fin 2003 ;
- les titres des filiales et participations et créances rattachées pour un montant de 3 123 M€ au 31 décembre 2004 contre 2 543 M€ à fin 2003. Les participations les plus significatives sont : SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE (SIF) (1 299 M€), GECITER (597 M€), PARIGEST (379 M€).

L'augmentation de ce poste est due principalement à un montant de 536,1 M€ représentant les financements stables assurés par la Société mère à ses filiales, reclassés au 31 décembre 2004 en créances rattachées aux participations, et qui figuraient en 2003 dans le poste "autres créances".

Parmi les autres titres immobilisés figurent pour 170,2 M€ les 2 719 126 actions propres détenues par la Société, auxquelles s'ajoutent 226 421 actions inscrites en valeurs mobilières de placement pour 10,7 M€ détenues en représentation des plans d'option d'achat attribuées en 2001 et 2002 aux salariés et aux mandataires sociaux. L'ensemble des titres auto-détenus représente 4,7 % du capital social.

L'actif circulant s'élève à 205,7 M€ au 31 décembre 2004 contre 722,3 M€ au 31 décembre 2003. Sa diminution s'explique principalement par le reclassement en créances rattachées aux participations des financements stables

(7) Voir précédemment le chapitre sur le patrimoine.

assurés par la Société mère à ses filiales comme indiqué précédemment. Seules ont été maintenues dans l'actif circulant les créances sur les filiales résultant principalement de la gestion du pool de trésorerie (38,2 M€) qui sont inscrites dans les autres créances. Les valeurs de placement et la trésorerie disponible s'élèvent au 31 décembre 2004 à 114,7 M€.

Les dettes financières au 31 décembre 2004 s'élèvent à 2 834 M€ contre 3 061 M€ à fin 2003. Leur variation résulte du remboursement anticipé des obligations convertibles (358 M€ hors intérêts) principalement sous forme de conversion entraînant la création de 6 895 814 actions nouvelles et de l'émission obligataire d'un montant de 500 M€ réalisée en juin 2004⁽⁸⁾.

Parmi les dettes fiscales et sociales figure au 31 décembre 2004 pour 215 M€, contre 322 M€ à fin 2003, la dette de l'impôt de sortie résultant de l'option pour le régime SIIC.

Au compte de résultat, les loyers de l'exercice 2004 s'élèvent à 268 M€ contre 289 M€ en 2003, ils représentent 54 % du total des loyers consolidés du Groupe. Leur variation s'explique par l'incidence des cessions réalisées en 2003.

Le résultat financier de l'exercice est un produit net de 41,4 M€ contre une charge nette de 152,8 M€ l'année précédente. Il enregistre :

- les intérêts et charges assimilés (nets des produits financiers) qui s'élèvent à 108,1 M€ contre 100,2 M€ en 2003 ;
- les dividendes reçus des filiales pour un montant de 192,8 M€, étant rappelé qu'en 2003 la mise en place du régime SIIC n'avait pas encore entraîné d'obligations de distribution pour les filiales, et que le dividende versé par SIMCO à GECINA pendant la période intercalaire préalable à la fusion (79 M€) avait été retraité pour être porté en Report à nouveau ;
- des dotations financières aux provisions pour un montant de 43,3 M€ qui correspondent à une dotation pour dépréciation des titres PARIGEST pour 36 M€, justifiée par la distribution exceptionnelle de 116 M€ de dividendes prélevés sur des réserves effectuée par la filiale, et pour 6 M€ des dotations aux amortissements et provisions au titre des charges financières étalées sur plusieurs exercices.

Après un résultat exceptionnel de 10 M€ représentant essentiellement des plus-values sur des échanges de titres suite aux fusions d'un certain nombre de filiales et un produit d'impôts de 1,5 M€, le résultat net de l'exercice 2004 s'établit à 195,4 M€ contre un résultat net de 21,3 M€ pour l'exercice 2003, fortement marqué par les effets de la fusion avec SIMCO et l'option pour le régime SIIC.

(8) Voir précédemment le chapitre sur le financement.

V • Actif net réévalué

Au 31 décembre 2004, l'actif net réévalué par action, calculé sur la base de l'expertise du patrimoine exposée au chapitre II-4 du présent rapport, est décrit dans les tableaux ci-dessous :

1 • Actif net réévalué par action (valeur "bloc") non dilué

	31/12/2004	31/12/2003
Capitaux propres consolidés part du Groupe (en M€)	3 857	3 773
Plus-values latentes sur patrimoine (en M€)	807	275
Autres éléments (en M€)	10	- 4
Total (en M€)	4 674	4 044
Nombre d'actions après déduction des actions auto-détenues (en millions d'actions)	59,4	56,4
Actif net réévalué par action⁽¹⁾	78,71 €	71,66 €

(1) En prenant en compte l'incidence de la mise en juste valeur de la dette et des instruments dérivés, l'actif net réévalué au 31 décembre 2004 s'élèverait à 76,58 €.

2 • Actif net réévalué par action (valeur "lots") non dilué

	31/12/2004	31/12/2003
Capitaux propres consolidés part du Groupe (en M€)	3 857	3 773
Plus-values latentes sur patrimoine (en M€)	1 549	957
Autres éléments (en M€)	10	- 4
Total (en M€)	5 416	4 725
Nombre d'actions après déduction des actions auto-détenues (en millions d'actions)	59,4	56,4
Actif net réévalué par action ⁽¹⁾	91,21 €	83,73 €

(1) En prenant en compte l'incidence de la mise en juste valeur de la dette et des instruments dérivés, l'actif net réévalué au 31 décembre 2004 s'élèverait à 89,13 €.

3 • Actif net réévalué par action dilué

Alors qu'il existait en 2003, du fait des obligations convertibles en circulation, un potentiel de dilution de l'ordre de 6,9 millions d'actions, il n'existe plus en 2004 comme source de dilution que les options de souscription ou d'achat accordées aux dirigeants et à certains salariés de l'entreprise (soit l'équivalent de 1 153 533 actions). Pour tenir compte de cette dilution potentielle, le tableau ci-dessous donne la valorisation de l'actif net réévalué par action, dans l'hypothèse d'une dilution totale du capital :

	31/12/2004	31/12/2003
Actif net réévalué dilué par action - Valeur "bloc" ⁽¹⁾	78,37 €	69,05 €
Actif net réévalué dilué par action - Valeur "lots" ⁽¹⁾	90,68 €	79,68 €

(1) En prenant en compte l'incidence de la mise en juste valeur de la dette et des instruments dérivés, l'actif net réévalué au 31 décembre 2004 s'élèverait à 75,99 € en valeur "bloc" et 88,30 € en valeur "lots".

VI • Passage aux nouvelles normes comptables internationales IAS/IFRS

En 2005, GECINA devra établir des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS) comprenant des états comparatifs pour 2004.

Pour permettre d'appréhender les conséquences de l'application des normes IFRS sur les comptes consolidés de GECINA, et conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, les comptes de l'exercice 2004 ont été retraités, et des tableaux de passage préparés afin d'identifier les principaux changements apportés par la mise en place de ces normes. En particulier, les tableaux de passage des comptes établis selon les règles comptables françaises aux comptes établis selon les normes IFRS pour le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004, le compte de résultat de l'année 2004 et le bilan au 31 décembre 2004 sont présentés dans ce document. Ces tableaux sont accompagnés de notes explicatives détaillant les différents ajustements.

Les informations financières présentées sont des projets établis en l'état des textes et interprétations disponibles à ce jour. Ils ne présentent donc pas un caractère définitif et pourront être ajustés pour tenir compte des évolutions susceptibles d'intervenir du fait de nouvelles dispositions ou de l'évolution de la situation de marché. Il est donc possible que le bilan au 31 décembre 2004 selon les normes IFRS établi à ce jour ne soit pas le bilan d'ouverture à partir duquel les comptes consolidés de l'exercice 2005 seront effectivement établis.

Compte tenu de son activité, les principaux enjeux pour GECINA du passage aux normes IFRS concernent les règles de comptabilisation des immobilisations et des instruments financiers, et de façon moins significatives quelques autres domaines : reconnaissance des revenus, actualisation des différés de paiement, reclassement en capitaux propres d'actions auto-détenues et avantages accordés au personnel.

1 • Comptabilisation des immobilisations

L'IAS 40 ouvre le choix de la comptabilisation des "immeubles de placement" selon deux méthodes :

- la comptabilisation à leur valeur de marché (méthode dite de la "juste valeur") ; dans ce cas, les immeubles ne sont plus amortis et l'impact des variations de marché est enregistré dans le compte de résultat ;
- la comptabilisation sur la base des coûts historiques.

GECINA a opté pour la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, c'est-à-dire la valorisation des immeubles de placement à leur "juste valeur".

2 • Comptabilisation des instruments financiers

GECINA a choisi d'appliquer de façon rétrospective au 1^{er} janvier 2004 les normes IAS 32 et 39 qui ne sont d'application obligatoire qu'au 1^{er} janvier 2005.

Dans le cadre des normes IAS 32 et 39, les passifs financiers sont comptabilisés au bilan à leur coût amorti.

Les instruments dérivés, mis en place pour couvrir le risque de taux d'intérêt de la dette, sont portés au bilan pour leur "juste valeur", alors qu'ils sont inscrits en hors bilan en normes françaises.

GECINA pratiquant principalement une politique de macro-couverture, la variation de "juste valeur" de l'essentiel des instruments dérivés utilisés (89 % des couvertures au 31 décembre 2004) est constatée dans le compte de résultat. La variation de "juste valeur" des instruments dérivés correspondant aux couvertures strictement adossées (11 % des couvertures au 31 décembre 2004) est directement inscrite dans les capitaux propres pour leur partie efficace.

3 • Autres normes

Reconnaissance des revenus

Dans les comptes consolidés établis selon les normes françaises, le montant des revenus locatifs comptabilisés par GECINA correspond aux loyers quittancés. L'application de la norme IAS 17 modifie le montant des produits d'exploitation en procédant à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les dispositions prévues au contrat de bail, principalement les franchises et paliers de loyers.

Avantages sociaux, plans de stock-options et PEE

La norme IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel : les pensions de retraite supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, les primes anniversaire.

La norme IFRS 2, qui impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions, concerne pour GECINA les attributions d'options de souscription ou d'achats d'actions et le Plan d'Epargne d'Entreprise mis en place après le 7 novembre 2002.

Actualisation des différés de paiement

Les normes IFRS prévoient l'actualisation des dettes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants.

Ceci s'applique à l'actualisation de la dette correspondant à l'impôt de sortie dû à la suite de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, dont le paiement sur quatre ans a été fixé par la loi.

4 • Incidence sur les capitaux propres et le résultat consolidés

Le tableau ci-dessous résume l'impact chiffré sur les comptes consolidés de GECINA de l'application des nouvelles normes comptables :

en M€	IMPACT SUR LES CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2004	IMPACT SUR LE RESULTAT 2004	IMPACT 2004 SUR LES CAPITAUX PROPRES	IMPACT FINAL SUR LES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2004
Comptes consolidés selon les normes comptables françaises (part totale)	3 811,2	174,9	- 98,7	3 887,4
Valorisation du patrimoine (IAS 40)	266,6	502,2	35,1	803,9
Valorisation des instruments financiers (IAS 32 et 39)	- 58,1	- 3,3	- 0,2	- 61,6
Autres incidences				
Reconnaissance de revenus (IAS 17)	3,2	0,5		3,7
Actualisation des différés de paiement (IAS 12)	21,3	- 10,7		10,6
Reclassement d'actions auto-détenues (IAS 32)	- 11,8		0,8	- 11,0
Annulation de provisions pour grosses réparations (IAS 37)	1,0			1,0
Avantages accordés au personnel, stock-options (IAS 19, IFRS 2)	- 0,7	- 1,3	0,4	- 1,6
Total des autres incidences	13,0	- 11,5	1,2	2,7
Total des impacts IFRS (part totale)	221,5	487,4	36,1	745,0
Comptes consolidés en normes IFRS (part totale)	4 032,7	662,3	- 62,6	4 632,4

Les normes IFRS entraînent une importante volatilité du résultat consolidé comme le montrent les conséquences de l'application des deux principales normes pour GECINA (normes IAS 40 et IAS 39).

VII • Filiales

1 • Organisation du Groupe

A la suite des opérations de développement (15 entités juridiques acquises ou constituées) et de restructurations internes (suppression de 21 entités juridiques essentiellement par voie de fusion) réalisées au cours de l'année écoulée, le Groupe est constitué, au 31 décembre 2004, de 46 entités juridiques distinctes (contre 54 au 31 décembre 2003) : 39 sociétés foncières, détentrices de patrimoine ou droits immobiliers, et 7 sociétés de services. GECINA détient directement 54 % des actifs du Groupe, près de 87 % du patrimoine résidentiel et 29 % des immeubles tertiaires.

Comme le montre l'organigramme présenté dans la suite de la partie financière du rapport annuel, les filiales sont en règle générale détenues à 100 % par le Groupe à l'exception de :

- la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE - SIF, dont GECINA détient 99,28 % du capital ;
- la SCI BEAUGRENELLE, dont GECINA détient 50 % du capital ;
- la SCPI LA RENTE IMMOBILIERE, détenue à 70,26 % par le Groupe ;
- la SGIL, dont GECINA possède 36,55 % du capital ;
- la SAS LABUIRE AMENAGEMENT, dont GECINA détient 59,70 % du capital.

L'organisation du Groupe est largement centralisée, les dirigeants de la Société mère étant également ceux des filiales. GECINA assure le financement du Groupe, à l'exception de quelques financements spécifiques à certains actifs détenus par des filiales. Les moyens généraux et informatiques sont regroupés au sein du GIE GESSI.

L'essentiel des flux entre la Société mère et ses filiales est donc constitué par la mise en commun des ressources financières dans le cadre d'une convention de pool de trésorerie et de conventions de prêts d'associés.

Il est projeté de poursuivre la simplification et la rationalisation de l'organisation juridique et financière du Groupe en renforçant l'intégration des différentes entités.

2 • Activité et résultats des principales filiales

Le tableau communiqué à la suite de l'annexe des comptes sociaux présente les principales données financières qui caractérisent les filiales du Groupe. Au 31 décembre 2004, les caractéristiques des principales filiales du Groupe sont les suivantes :

SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE

La SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE (SIF), cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA, filiale directe de GECINA, détient en propre un patrimoine essentiellement parisien et à dominante tertiaire dont la valeur "bloc" hors droits est expertisée à 601 M€. En 2004, elle a vendu en bloc trois ensembles immobiliers tertiaires situés à Paris 8^e pour un montant de 21,9 M€ et a poursuivi la cession par appartement de l'ensemble Vaneau - Varenne (25,4 M€).

Il est en outre précisé que la SIF a cédé, en février 2005, l'immeuble situé 3-5, boulevard de la Madeleine - Paris 1^{er}. Le montant de la transaction de cet ensemble de bureaux et de commerces, totalement rénové en 2002, s'est élevé à 152,0 M€, faisant ressortir une plus-value de l'ordre de 27 M€ et un taux de rendement de 5,3 %.

Le montant des loyers facturés en 2004 s'élève à 35,2 M€ contre 37,2 M€ en 2003, cette diminution provenant notamment de l'impact en année pleine des cessions intervenues en 2003.

Le résultat net ressort à 47,4 M€ contre 63,5 M€ en 2003. En 2004, la SIF a distribué un dividende de 0,77 € par action. Il sera proposé à l'Assemblée Générale annuelle de la SIF, le 28 juin 2005, de verser un dividende de 1,50 € par action, soit une augmentation de près de 95 % par rapport au dividende distribué en 2004.

PARIGEST

PARIGEST, détenue à 100 % par GECINA, a été transformée en Société par Actions Simplifiée en 2004. Elle est propriétaire d'un patrimoine mixte, situé à Paris et en région parisienne, dont la valeur d'expertise "bloc" hors droits s'élève à 440 M€ au 31 décembre 2004.

Au cours de l'exercice, PARIGEST a absorbé les SCI Dupleix-Suffren et Vouillé-Nanteuil, précédemment détenues par GECINA, chacune propriétaire d'un immeuble résidentiel. Elle a également acquis, pour 123,5 M€, trois actifs tertiaires en région parisienne. Elle a par ailleurs poursuivi la cession par lots d'un ensemble de logements à Paris 19^e et engagé la vente par appartement du programme sis 11, rue du Conseiller-Collignon - Paris 16^e.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice s'établit à 25,8 M€, contre 20,7 M€ en 2003. Le résultat net ressort à 15,8 M€, contre 20,6 M€ en 2003. En 2004, PARIGEST a distribué un dividende ordinaire de 2,10 € par action et un dividende exceptionnel de 19,91 € par action.

GECITER

Cette filiale, détenue à 100 % par GECINA, possède en propre 52 immeubles tertiaires, d'une valeur d'expertise "bloc" hors droits de 864 M€ au 31 décembre 2004.

Au cours de l'exercice, GECITER a absorbé neuf sociétés précédemment détenues par GECINA, chacune propriétaire d'un immeuble tertiaire. Elle a également acquis, directement ou par achat des titres de sociétés ad hoc, sept actifs tertiaires situés à Paris et en région parisienne pour un montant total de 423 M€.

Du fait de ces acquisitions, le montant des loyers facturés en 2004 s'élève à 44,5 M€ contre 26 M€ en 2003. Le résultat net de l'exercice ressort à 15,1 M€ contre 14,5 M€ en 2003. En 2004, GECITER a distribué un dividende net de 0,58 € par action.

LOCARE

LOCARE est une société de prestations de services immobiliers exerçant cinq activités distinctes :

- Location en immobilier résidentiel :
Il s'agit du métier historique développé au sein du Groupe, puis mis au service de mandants extérieurs,
- Conseil en immobilier d'entreprise :
Cette activité recouvre aussi bien le seul conseil que la transaction locative de bureaux, locaux d'activité et commerces, tant pour le compte du Groupe que pour celui d'investisseurs et grands utilisateurs,
- Vente par lots :
LOCARE est leader à Paris, avec 20 % de part de marché, dans cette activité de cession d'immeubles résidentiels vacants ou occupés, pour le compte du Groupe ou de mandants extérieurs,
- Asset management pour le compte de tiers :
Créée en 2004, cette activité recouvre les interventions suivantes : études de marché, études financières, gestion de l'investissement, reporting financier et opérationnel pour le compte de mandants extérieurs.

Les honoraires facturés en 2004 s'élèvent à 15,8 M€ contre un volume global d'honoraires réalisés par les deux entités LOCARE et FONCIGEF de 17 M€ en 2003. 49 % de ce chiffre d'affaires proviennent de mandants extérieurs au Groupe contre 40 % en 2003.

Le résultat net de la société LOCARE s'élève à 3,6 M€ contre 3,2 M€ en 2004, LOCARE a distribué un dividende net de 1 000 € par action.

VIII . Distribution et affectation du résultat

Il est rappelé qu'en 2003 GECINA a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées. 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 2005 au titre du régime SIIC un dividende de 2,00 € par action auquel s'ajouterait un dividende complémentaire de 1,70 € par action, soit au total 3,70 € par action. Le dividende complémentaire serait prélevé sur des résultats antérieurement soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2004 de la manière suivante et de décider

d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à	195 372 993 €
augmenté d'un prélèvement sur le poste de primes d'émission, de fusion et d'apports de	34 403 819 €
soit au total la somme de	229 776 812 €
à la distribution du dividende représentant un montant maximum de	229 776 812 €

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.

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

EXERCICE	DIVIDENDE	AVOIR FISCAL**	TOTAL
2001	3,60 €	1,80 €	5,40 €
2001 ajusté*	1,80 €	0,90 €	2,70 €
2002	4,00 €	2,00 €	6,00 €
2002 ajusté*	2,00 €	1,00 €	3,00 €
2003	2,45 €	0,90 €	3,35 €

* Ajusté pour tenir compte de la division par deux du nominal de l'action décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 décembre 2003.

** Avoir fiscal attaché au dividende distribué aux personnes physiques.

Par ailleurs, en application des dispositions de la loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004, il est proposé à l'Assemblée Générale de virer au compte "autres réserves" la somme de 200 M€ prélevée sur le compte "Réserve spéciale des plus-values à long terme". A noter qu'à ce titre et conformément au texte de loi ci-dessus, une "exit tax" de 5 M€ a été comptabilisée en diminution du report à nouveau.

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 d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 25 982 146 €.

IX . Modifications du capital

Au cours de l'exercice 2004, il a été procédé à la création d'un nombre important d'actions de la Société portant jouissance du 1^{er} janvier 2004 résultant de :

• la conversion de 7 821 obligations ex-GFC (octobre 1997) en	15 642 actions
• la conversion de 3 647 014 obligations GECINA (novembre 2002) en	6 564 697 actions
• la conversion de 146 338 obligations ex-SIMCO (juillet 1997) en	263 425 actions
• l'ajustement de la parité de conversion des obligations GECINA novembre 2002 suite à la distribution de primes en juin 2004	51 719 actions
• l'ajustement de la parité de conversion des obligations ex-SIMCO juillet 1997 suite à la distribution de primes en juin 1998 et 2004	331 actions
• levées d'options de souscription d'actions	130 861 actions
• la souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise	36 920 actions
Soit au total	7 063 595 actions

Par ailleurs, utilisant l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée le 2 juin 2004, par l'approbation de sa vingtième résolution, le Conseil a décidé, le même jour, d'annuler 3 000 000 d'actions.

Ainsi le nombre d'actions composant le capital de la Société a augmenté de 4 063 595 actions entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2004, le capital, composé de 62 101 841 actions de nominal 7,50 €, étant porté à 465 763 807,50 € à la clôture de l'exercice.

X • L'action GECINA

1 • Le cours de l'action en 2004

Sur le plan boursier, le cours de l'action GECINA a progressé de 25,04 % au cours de l'année 2004, passant de 58,30 € le 31 décembre 2003 à 72,90 € le 31 décembre 2004. Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 58,00 € au mois de janvier et un plus haut de 73,95 € au mois de décembre.

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 18 mois allant du mois d'octobre 2003 au mois de mars 2005.

Au total, 28 287 199 actions ont été échangées au cours de l'année 2004 pour un montant total de capitaux de 1 839 M€. A la fin de l'année 2004, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 4 527 M€.

2 • Le programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2004, GECINA a utilisé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 3 juin 2003, et renouvelée par l'Assemblée Générale du 2 juin 2004, de procéder au rachat de ses propres actions. Ainsi, au cours de l'exercice, 4 096 465 actions ont été acquises au prix moyen d'achat de 63,47 €.

Ces actions sont portées en diminution des capitaux propres consolidés pour un montant de 260,8 M€, à l'exception de 226 421 actions détenues en représentation des options d'achat attribuées aux mandataires sociaux et aux salariés qui figurent à l'actif du bilan dans les valeurs mobilières de placement pour 10,7 M€.

Etant rappelé que 3 000 000 d'actions auto-détenues ont été annulées par décision du Conseil d'Administration du 2 juin 2004, comme indiqué dans la note 4.6 de l'Annexe aux comptes consolidés, le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2004 s'élève à 2 945 547, soit 4,7 % du capital. Elles représentent un investissement total de 180,9 M€, pour un prix de revient unitaire moyen de 61,50 € 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.

Le programme de rachat soumis à autorisation fait l'objet d'une note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et s'inscrit dans le cadre des 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 septembre 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 2003.

XI • Ressources humaines

1 • Effectifs et politique de l'emploi

Au 31 décembre 2004, les effectifs consolidés du Groupe GECINA sont de 784 personnes, dont 733 salariés sous contrat de travail à durée indéterminée et 51 salariés sous contrat à durée déterminée.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle des effectifs à durée indéterminée étant la suivante au 31 décembre 2004 :

CATEGORIE	HOMMES	FEMMES	TOTAL
Cadres	106	86	192
Agents de maîtrise	23	106	129
Employés	148	264	412
TOTAL	277	456	733

L'évolution des effectifs du Groupe entre le 31 décembre 2003 et le 31 décembre 2004 est reproduite dans le tableau ci-dessous :

CATEGORIE PROFESSIONNELLE	SEXE	EFFECTIFS AU 31/12/2003	CDI		CDD		PROMOTIONS		EFFECTIFS AU 31/12/2004
			ENTRANTS	SORTANTS	ENTRANTS	SORTANTS	+	-	
Cadres	H	109	14	15	4	3	2	1	110
	F	87	10	19	8	8	11		89
Agents de maîtrise	H	17	4	2	3	4	5	2	21
	F	109	12	11	13	10	12	10	115
Employés administratifs	H	33	2	4	29	30		4	26
	F	70	9	6	47	55		13	52
Gardiens d'immeubles et employés d'immeubles	H	140	15	17	217	213	1	1	142
	F	233	15	20	312	311	1	1	229
TOTAUX		798	81	94	633	634	32	32	784

Le volume important d'entrées et de sorties sur les emplois à durée déterminée s'explique par la spécificité des métiers attachés aux fonctions de gardiens et d'employés d'immeubles, qui implique le remplacement systématique de ces personnels pendant leurs périodes d'absence.

2 • Organisation fonctionnelle

Les activités de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier d'entreprise sont clairement identifiées et distinguées du point de vue opérationnel, regroupant autour de l'immeuble toutes les missions liées à sa gestion et à son entretien. Des "entités patrimoniales" regroupant les immeubles par secteurs géographiques sont érigées en centres de profit.

LOCARE constitue la structure de commercialisation qui développe, à côté de ses activités commerciales traditionnelles de relocation et de vente au détail pour le compte du Groupe, des activités du même type pour le compte de tiers institutionnels.

Les autres directions du Groupe (développement, finances et ressources humaines) restent organisées sur le mode classique propre à ces structures.

L'emprise lyonnaise de patrimoine du Groupe dispose sur place d'une direction régionale regroupant à proportion du patrimoine des structures opérationnelles identiques à celles du siège parisien.

3 • Nouvelle implantation

L'ensemble des équipes administratives parisiennes a été réuni le 29 novembre 2004 sur un site entièrement restructuré qui constitue le nouveau siège social de GECINA, 14-16, rue des Capucines à Paris 2^e. Il est demandé à l'Assemblée Générale de ratifier ce transfert du siège social, décidé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 12 octobre 2004. Il est à noter que l'ancien siège social, rue de la Fédération, a été reloué à partir du 15 décembre 2004.

4 • Harmonisation sociale

L'année 2004 a vu se poursuivre l'harmonisation des accords sociaux. En particulier, un Plan d'Epargne Groupe s'est substitué aux anciens Plans d'Epargne d'Entreprise.

Ce Plan d'Epargne Groupe est constitué de trois Fonds Communs de Placement privilégiant tantôt la sécurisation, tantôt la performance forte, et un Fonds dédié dénommé "GECINA Actionnariat".

Ce dernier est investi à hauteur de 90 % minimum en actions GECINA, à partir de l'épargne collectée (intéressement, participation, versements volontaires...) auprès des salariés qui en sont adhérents et à l'abondement de l'entreprise.

Le 20 avril 2004, le Conseil d'Administration a utilisé l'autorisation qui lui a été donnée par la huitième résolution votée par l'Assemblée du 17 décembre 2003. En particulier, il a ouvert une période de souscription réservée au Fonds "GECINA Actionnariat". A l'issue de cette période, le Conseil a constaté la création de 36 920 actions nouvelles, jouissance du 1^{er} janvier 2004.

5 • Formation

Les actions de formation aux outils de bureautique (notamment pour les gardiens des résidences), à l'anglais et dans des domaines de professionnalisation des techniques immobilières (gestion et juridique) se sont poursuivies.

GECINA a par ailleurs engagé en 2004 un plan de formation ambitieux en direction du management. Une quarantaine de cadres (membres du Comité Exécutif et responsables de pôles en charge d'animer des équipes) ont participé à cette formation.

Des ateliers de formation aux nouvelles normes comptables internationales IFRS ont également été organisés, essentiellement pour des collaborateurs de la Direction Financière.

Au total 5 866 heures de formation ont été réalisées en 2004, 263 salariés ayant été concernés (132 cadres, 103 non-cadres administratifs et 28 salariés des résidences).

6 • 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 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.

Engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés et mandataires sociaux

A. Engagements envers certains salariés

Dans le cadre des différentes opérations de croissance externe réalisées depuis 1998, trois régimes de retraite supplémentaire à prestations définies, en place dans trois sociétés absorbées, ont été repris par GECINA.

Leurs principales caractéristiques sont les suivantes :

a) Recogan

Ce régime concerne les salariés administratifs originaires de l'Union Immobilière de France "UIF". Il garantit un niveau de retraite globale de 2 % du salaire moyen des 36 mois précédant le départ à la retraite, par année d'ancienneté, dans la limite de 37,5 années, et sous réserve d'être présent dans l'entreprise au moment du départ à la retraite.

Le régime a été fermé en décembre 1998 avec maintien des droits pour les seuls salariés ayant atteint 13 années d'ancienneté à cette date, 19 en restant potentiellement bénéficiaires au 31 décembre 2004.

b) Fonds Intérieur de Retraite

Ce régime, fermé en 1986, concerne les salariés administratifs originaires de SEFIMEG. Il leur garantit une retraite différentielle acquise à concurrence de 2 % de leur salaire de référence par année d'ancienneté, plafonnée à 66 % dudit salaire. Les salariés ayant atteint l'âge de 55 ans dans l'entreprise peuvent se prévaloir immédiatement du bénéfice de ce régime, sous forme de préretraite. La fermeture du régime n'a laissé subsister que quelques bénéficiaires.

Pour bénéficier du régime, il n'est pas obligatoire d'être présent dans l'entreprise au moment du départ à la retraite.

c) Axa

Ce fonds concerne l'ensemble des salariés de SIMCO. Il a été fermé le 31 décembre 2003, date de réalisation de la fusion par absorption de SIMCO par GECINA.

Pour bénéficier du régime, il convenait d'avoir atteint l'âge de 50 ans et 10 années d'ancienneté dans le Groupe, sans obligation d'être présent dans l'entreprise au moment du départ à la retraite. A sa fermeture, il a été décidé de conserver le bénéfice du dispositif aux salariés présents dans le Groupe à la date du 31 décembre 2003 et remplissant à cette même date les conditions d'âge et d'ancienneté requises pour pouvoir en bénéficier. Il s'agit d'un gel des droits acquis et non d'une poursuite de constitution de ces droits.

Ces trois régimes, gérés par des Compagnies d'Assurances, font l'objet d'un suivi et d'une actualisation annuels.

B. Régime de Retraite supplémentaire des mandataires sociaux

En 2001 a été mis en place auprès de Cardif un régime de retraite supplémentaire pour les mandataires sociaux.

Pour en bénéficier, le départ à la retraite doit être initié également chez GECINA, et justifier d'un minimum de 5 ans d'ancienneté en tant que mandataire social. Les fonds versés au titre de ce régime assurent le règlement à un ancien mandataire de la rente qui lui est garantie.

Les engagements au titre de ces différents régimes sont couverts à la fois par des versements effectués auprès de ces compagnies d'assurances et par des provisions complémentaires dans les comptes de GECINA. Globalement l'ensemble des régimes étant suffisamment couverts aucune provision complémentaire n'a été dotée au titre de l'exercice 2004.

XII • Exposition aux risques

GECINA assure la protection de ses clients, de ses actifs, de son personnel et de ses activités en s'appuyant sur une politique d'identification, de prévention et protection des risques, visant à réduire leur fréquence et leur gravité.

1 • Gestion et contrôle des risques

Une équipe de risk-management assure la veille, le contrôle et le conseil concernant les risques opérationnels.

Un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un événement majeur a été mis en place. Ce dispositif est constitué d'une plate-forme externalisée à la disposition des locataires, d'une astreinte et d'une cellule de crise. Il a été étendu en 2004 au patrimoine d'immobilier d'entreprise d'origine SIMCO. Il sera étendu en 2005 au patrimoine résidentiel d'origine SIMCO.

Le Comité Opérationnel des Risques (COR) destiné à analyser et déterminer les mesures à prendre en matière de risques a été mis en place en 2004.

Tourné vers des préoccupations opérationnelles, le COR a pour objet de valider les propositions formulées en matière de gestion et de contrôle des risques. Sans pour autant se substituer aux responsabilités des gestionnaires, ni décharger le risk-manager de ses fonctions d'animation, de coordination et de contrôle, il est doté d'un pouvoir de recommandation et de proposition budgétaire.

2 • Risques sanitaires et risques liés à l'environnement

La composition du patrimoine du Groupe n'est pas de nature à l'exposer à des risques environnementaux importants.

Cette catégorie de risques fait l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (notamment amiante, lutte contre le saturnisme et la légionellose, sécurité incendie...) pour lesquelles GECINA adopte une politique d'anticipation.

Amiante

A fin 2004, 283 immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante (hors cessions) par GECINA.

Dans l'ensemble, les diagnostics n'ont pas révélé de présence d'amiante dégradée susceptible d'entraîner des travaux importants excepté sur deux immeubles pour lesquels des travaux d'encoffrement ou de désamiantage ont été réalisés en 2004 et deux autres pour lesquels ces travaux seront réalisés au cours des trois prochaines années dans le cadre de la rénovation des plateaux. Des mesures conservatoires ont été prises pour ces deux immeubles et des mesures d'empoussièrisme ont été réalisées. Les prélèvements ont permis de s'assurer que le niveau de fibres d'amiante dans l'air, bien qu'étant inférieur au seuil fixé par l'administration, ne génère pas de risque pour les occupants et est compatible avec les activités qui y sont exercées.

Par ailleurs, les matériaux sont en général en bon état et nécessitent peu de travaux d'enlèvement. Les flocages d'amiante identifiés ont tous été enlevés à fin octobre 2003.

Depuis 2003, GECINA poursuit sa politique de maîtrise offensive du risque face à l'amiante par le respect de la charte, aux termes de laquelle GECINA :

- adopte une politique générale d'anticipation du risque et de la réglementation ;
- s'engage à toute transparence sur la présence d'amiante dans ses immeubles ;
- met tout en œuvre pour supprimer pour les occupants, les entreprises ou toute autre personne, les risques liés à l'amiante, ou leur donner toute information nécessaire à la mise en place de mesures de prévention ;
- enlève, partout où cela est possible, les matériaux dégradables amiantés qui ont été identifiés. A défaut, GECINA s'engage à procéder à l'encoffrement des matériaux.

Afin de préserver l'environnement pour les générations futures, GECINA traite depuis 2003 tous ses déchets amiantés en déchets ultimes afin de les rendre inertes.

Plomb dans les peintures

Les peintures au plomb sont interdites en France depuis 1948. Elles sont présentes dans la plupart des immeubles construits avant cette date.

Les matériaux concernés dans le patrimoine du Groupe sont en bon état, avec ponctuellement la réalisation des travaux de suppression d'accessibilité. A fin 2004, 391 diagnostics plomb dans les peintures ont été réalisés ainsi que le traitement si nécessaire pour en supprimer l'accessibilité. Aucun cas de saturnisme ni aucune plainte ne sont à signaler.

En cas de travaux d'enlèvement de peintures au plomb, les déchets sont envoyés en décharge contrôlée avec son bordereau de suivi, conformément à la réglementation.

Légionellose

Pour l'entretien des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement, GECINA exige de ses prestataires un suivi rigoureux des dispositions relatives à la maintenance des installations techniques et leur conformité réglementaire.

Pour les immeubles équipés de tours aérorefrigérantes et susceptibles d'être concernés par le risque de légionellose, des analyses annuelles de recherche de présence de legionella sont réalisées par les entreprises de maintenance ou des bureaux d'études, dont les résultats sont négatifs.

Un seul incident est survenu en 2004 et les mesures correctives ont immédiatement été mises en œuvre.

Termites et autres parasites

A fin 2004, aucun immeuble n'est concerné par la présence éventuelle de termites. Pour ce qui concerne les autres mesures relatives à l'hygiène, des sociétés agréées sont en charge de la dératisation, de la désinsectisation et de la désinfection des vide-ordures.

Lutte contre l'incendie

Le patrimoine ne comprend que trois IGH (Immeuble de Grande Hauteur) et des parties dans six autres immeubles de ce type en copropriété. La surface totale de ces immeubles représente moins de 3,5 % de la surface globale. Les registres de sécurité dans ces IGH sont régulièrement contrôlés par les autorités (Commission de Sécurité) qui n'ont pas relevé d'anomalie susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou des ouvrages.

Par ailleurs, 192 immeubles ont été diagnostiqués par la Direction du risk-management ou par des consultants indépendants entre 2001 et 2004. Les techniciens et les gardiens salariés de ces immeubles ont reçu une formation à la sécurité incendie.

Ascenseurs

L'ensemble du patrimoine de GECINA est équipé de plus de 1 150 (1 202 à fin 2003) cabines d'ascenseur, qui font, pour la plupart, l'objet de contrats complets homogènes et dont le suivi pour les questions de sécurité et de fiabilité, pour l'ensemble du parc est assuré par des sociétés de conseil.

Depuis 2003, la mission de contrôle des ascenseurs fait l'objet d'un cahier des charges qui prévoit une information du propriétaire (photos détaillées, rapport...) accessible via Internet.

Le décret du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs définit les échéances des mises en sécurité des ascenseurs en fonction de leurs années de mise en service sur 5, 10 ou 15 ans.

GECINA rédige actuellement sa charte sur la sécurité liée aux ascenseurs en mettant l'accent en 2005 sur le diagnostic détaillé de son parc. Elle affirme la volonté d'une sécurité optimum par une mise en conformité intégrale de son parc à fin 2010.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans le cadre de son processus permanent de gestion et contrôle des risques, GECINA a mandaté en 2004 un prestataire spécialisé pour examiner la conformité de ses Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Cette première étude a porté sur 250 immeubles situés en région parisienne et en région lyonnaise.

Cette étude a abouti à un recensement de 101 installations classées soumises à déclaration et à 4 à autorisation préfectorale.

Ondes électromagnétiques

Une cinquantaine d'installations sont implantées sur les terrasses des immeubles. Leur conformité est assurée par les opérateurs.

En raison des incertitudes scientifiques concernant ce type d'installation, GECINA applique le "Principe de Précaution" et a décidé de renoncer à toutes nouvelles implantations.

L'eau

GECINA cherche à assurer une surveillance de la consommation en eau par immeuble. La totalité des immeubles est alimentée en eau potable par le réseau public communal. Chaque site est raccordé au réseau public de traitement des eaux usées.

Un problème de qualité, dû à une corrosion du réseau, a été détecté sur un immeuble mixte (10 logements et bureaux). Les mesures conservatoires tant d'information que correctives ont été immédiatement mises en œuvre.

Déchets

Les déchets ménagers et de bureau sont collectés par les communes dans le cadre de ramassages classiques. Les immeubles sont adaptés au cas par cas au tri sélectif mis en place par les communes.

L'activité de GECINA ne génère aucun rejet polluant dans les sols.

Insécurité urbaine

La demande des locataires en matière de sécurité est de plus en plus forte. GECINA n'a pas d'immeuble en zone particulièrement difficile. Les gardiens assurent l'entretien et la surveillance des résidences. Tous les immeubles de plus de 100 logements bénéficient de la présence d'un gardien et tous les halls et parties communes sont fermés.

Le Groupe examine au cas par cas les possibilités de sécurisation des immeubles par des installations complémentaires telles que digicodes, contrôles d'accès, vidéo-surveillances, télésurveillances, et autres dispositifs de protection mécanique.

Risques liés à l'implantation des immeubles

Compte tenu de la division et de la répartition du patrimoine, l'évaluation des risques liés aux cavités souterraines et à la pollution des sols n'est pas susceptible d'impacter le Groupe de manière significative.

La recherche de sites où les sols pourraient être pollués n'a pas mis en évidence de travaux importants à réaliser. Par ailleurs, le Groupe GECINA ne fait l'objet d'aucune réclamation relative à l'éventuelle pollution du sol.

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 fait l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.

Enfin, les pouvoirs publics ont mis en œuvre un Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (PPRI) dans le cadre d'une crue importante de la Seine et de ses affluents. 82 immeubles sont situés dans le périmètre correspondant à la zone inondée lors de la crue de 1910.

3 • Assurances - Couverture des risques éventuels susceptibles d'être encourus par le Groupe

Les principaux risques pour lesquels GECINA a organisé une protection d'assurance sont : les dommages au patrimoine et pertes de loyers consécutives, les risques de la construction, les Responsabilités Civiles en tant que propriétaire d'immeubles ou en tant que professionnel de l'immobilier.

Ces risques sont assurés dans un programme fondé sur une rétention permettant de limiter les coûts de gestion des sinistres de fréquence, et sur un transfert à l'assurance pour les risques de gravité, qui couvre GECINA ainsi que toutes les filiales ou associés, auprès d'assureurs de premier rang. Il n'existe pas de captive d'assurances au sein du Groupe.

GECINA utilise principalement les services de courtage d'assurance de SIACI-JLT. Le pool d'assureurs des couvertures d'assurances comprend principalement Ace Europe, Axa et Azur.

A chaque signature de bail et régulièrement ensuite, GECINA vérifie l'assurance des locataires. Pour l'assurance de l'immobilier d'entreprise, GECINA favorise dans les baux la renonciation à recours au bénéfice du bailleur pour réduire son exposition et celle de ses assureurs.

La couverture des dommages et responsabilités liés aux immeubles

Depuis le 1^{er} janvier 2002, GECINA a souscrit un programme d'assurances Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et attentats, le recours des voisins et des tiers, la perte de loyers et les pertes et indemnités consécutives. Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre. La Limite Contractuelle d'Indemnité (LCI) par sinistre est de 76 M€ pour les immeubles les plus importants, et de 6,5 M€ pour les 5 entrepôts.

Le programme a été renouvelé dans de bonnes conditions pour une période de 3 ans à effet du 1^{er} juillet 2004. Tous les immeubles sont donc assurés jusqu'au 30 juin 2007.

Du fait de la forte dispersion géographique de ses actifs 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 franchises du programme d'assurances 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.

Le contrat comporte une garantie automatique d'adjonction de risques pendant l'exercice en cours avec régularisation à terme.

Les Responsabilités Civiles "propriétaire d'immeubles et des risques d'atteinte à l'environnement" sont incluses dans le contrat dommage.

Les exclusions générales à l'ensemble du marché de l'assurance (faits de guerre, préjudice consécutif à la présence éventuelle de l'amiante...) s'appliquent normalement à GECINA.

Le programme d'assurances des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction, opération par opération, conformément à la loi 78.12 du 4 janvier 1978.

La Responsabilité Civile générale et professionnelle

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait de l'exploitation ou d'une faute professionnelle sont assurées par un contrat Groupe. Dans un contexte de renouvellement et de contraction de l'offre d'assurance, GECINA a maintenu ses garanties et porté la garantie de Responsabilité Civile générale à 10 M€.

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.

Les sinistres

Le nombre de sinistres déclarés en 2004 par GECINA est de 49. Le plus gros sinistre de 2004 est couvert par l'assurance et son estimation est inférieure à 0,1 M€. Le coût global des sinistres sous franchise ou en rétention est de 1,5 M€.

Risques juridiques et financiers

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) bénéficient d'une carte professionnelle délivrée par la Préfecture de Police de Paris pour l'exercice de leurs activités.

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.

Dans le cas de rédactions exceptionnelles, et spécifiques à certaines opérations relatives aux baux commerciaux, les clauses d'assurances, de responsabilité et de sécurité peuvent être modifiées après l'aval des mêmes juristes et du risk-management.

Litiges

Comme l'indique le tableau inséré dans la note 4.8.3 de l'Annexe des comptes consolidés, la situation financière de GECINA au 31 décembre 2004 respecte très largement 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 changement de contrôle, de défaut croisé ou de dégradation significative de la note de GECINA par les agences de notation.

Risques liés à l'insolvabilité des locataires

De par la composition de son parc locatif qui s'adresse à près de 17 000 locataires dans le secteur résidentiel et environ 1 500 dans le secteur tertiaire, les risques liés à l'insolvabilité des locataires sont très dispersés.

Depuis 2003, GECINA est dotée d'un système pour se prémunir contre les risques d'impayés sur les baux commerciaux de bureaux, en souscrivant un contrat d'assurance permettant de procéder immédiatement à une évaluation des risques des candidats locataires et, en cas de défaillance, de garantir les loyers impayés sur plusieurs années.

Le montant net pris en charge dans l'exercice au titre des pertes sur créances est inférieur à 0,38 % des sommes quittancées contre 0,65 % en 2003.

Risques financiers

La présentation des risques financiers est traitée au chapitre III relatif à la politique financière.

XIII • Projets de résolutions

1 • Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler l'autorisation à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de sub-délégation, à acheter des actions de la Société.

2 • Autorisations d'émettre des valeurs mobilières

Afin de donner à la Société les moyens de procéder dans les meilleures conditions de marché à l'acquisition des ressources financières nécessaires à son développement, et pour tenir compte des nouvelles dispositions de la loi, il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler et d'adapter les autorisations données au Conseil d'Administration pour lui permettre de procéder à des émissions de valeurs mobilières.

Emission d'obligations

Le Conseil d'Administration ayant désormais qualité, aux termes du nouvel article L.228-40 du Code de commerce, pour décider ou autoriser l'émission d'obligations avec faculté de sous-délégation, il est proposé à l'Assemblée de mettre fin à la délégation octroyée au Conseil d'Administration par la quinzième résolution à l'effet d'émettre des obligations approuvée par l'Assemblée Générale du 2 juin 2004.

Les nouvelles règles légales d'émission d'obligations par les sociétés commerciales étant applicables depuis le 26 juin 2004, le Conseil d'Administration a conféré, le 28 juillet 2004, tous pouvoirs en la matière au Président du Conseil et au Directeur Général.

Emission de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription

Ces autorisations demandées à l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire remplacent celles données par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004. Il est proposé de porter à 200 M€ de valeur nominale le plafond du capital qui pourrait être créé dans le cadre d'émissions de cette nature. Il est précisé que les limites des émissions réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre de ces autorisations, données pour une durée de 26 mois, ne sont pas cumulatives.

Par ailleurs, comme la loi l'autorise, il est proposé de permettre au Conseil d'augmenter dans la limite de 15 % de l'émission initiale le nombre de titres à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital.

Augmentation par apports en nature

Conformément aux nouvelles dispositions du Code de commerce et afin de permettre à GECINA un usage plus souple des possibilités offertes par la loi de finances du 30 décembre 2004 aux sociétés relevant du régime SIIC, notamment en matière d'apports et de fusions, il est proposé à l'Assemblée Générale d'autoriser le Conseil d'Administration à émettre des actions sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Autorisation d'augmenter le capital par incorporation de primes ou de réserves

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner au Conseil d'Administration l'autorisation d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite d'un montant maximum de 150 M€ de valeur nominale. Ces augmentations pourront être réalisées par élévation de la valeur nominale de l'action et/ou par création et attribution gratuite d'actions nouvelles. Cette autorisation se substitue à celle donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004.

3 • Autorisation de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés

Cette résolution est présentée en application des dispositions de la loi sur l'Épargne Salariale du 19 février 2001, qui prévoit que, tous les trois ans lorsque le nombre d'actions détenues par le personnel de la Société représente moins de 3 % du capital, ou lors de toute décision d'augmentation de capital, l'Assemblée Générale doit se prononcer sur un projet de résolution permettant la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un Plan d'Épargne d'Entreprise.

Comme indiqué au chapitre XI, le Conseil d'Administration a fait usage de l'autorisation qui lui avait été donnée par l'Assemblée Générale du 17 décembre 2003 afin de permettre les souscriptions réservées aux salariés adhérents au Plan d'Épargne d'Entreprise.

Compte tenu de ces dispositions, la 21^e résolution donne au Conseil d'Administration pour une durée de cinq ans les autorisations nécessaires pour procéder, le cas échéant, à de telles augmentations, dont le montant s'inscrit dans la limite de 3 % du capital social. Elle permettra également de satisfaire aux nouvelles dispositions légales en cas de mise en œuvre des autorisations demandées aux 17^e, 18^e, et 19^e résolutions.

4 • Autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

L'autorisation demandée s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi de finances pour 2005 qui a introduit dans la législation un mécanisme permettant la distribution d'actions gratuites au profit des salariés et des mandataires sociaux.

5 • Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions

Il sera également demandé de renouveler pour une durée de 18 mois l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par la précédente Assemblée Générale de pouvoir procéder à l'annulation de tout ou partie des actions acquises par la Société, dans la limite de 10 % du capital social par période de 24 mois, et de réduire corrélativement le capital social.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration, utilisant l'autorisation donnée le 2 juin 2004, a annulé le même jour trois millions d'actions, soit 4,78 % du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2004.

XIV • Collège des Administrateurs

Les mandats d'Administrateur de Madame Françoise Monod, de Messieurs Michel Pariat, Charles Ruggieri, Bertrand Letamendia, Jean-Paul Sorand, Bertrand de Feydeau, Philippe Geslin, et des Sociétés GMF Vie et Predica viennent à expiration à l'issue de la prochaine assemblée.

A la suite de la cession par AGF et Azur-GMF à Metrovacesa de 30 % du capital de GECINA, les Administrateurs représentant ces deux groupes (Messieurs Laurent Mignon et Bertrand Letamendia pour les AGF, Monsieur Bruno Legros et Madame Sophie Beuvaden pour Azur Vie et GMF Vie) ont remis leur démission d'Administrateur lors de la séance du Conseil d'Administration du 14 mars 2005.

Le Conseil a enregistré la démission des quatre Administrateurs et envisagé favorablement la nomination de nouveaux Administrateurs représentant Metrovacesa à l'issue de l'offre publique, en fonction de ses résultats.

En outre, Monsieur Charles Ruggieri a indiqué au Conseil d'Administration qu'il ne souhaitait pas le renouvellement de son mandat.

Par ailleurs, dans le souci d'une meilleure gouvernance et pour assurer une rotation plus régulière du renouvellement des Administrateurs, il est proposé à l'Assemblée Extraordinaire de décider une modification des statuts permettant d'organiser leur roulement.

XV • Evolution récente et perspectives

Depuis le début de l'année 2005, le Groupe GECINA a poursuivi sa politique d'optimisation patrimoniale en procédant à la cession le 16 février de l'immeuble situé 3-5, boulevard de la Madeleine - Paris 1^{er}, propriété de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE, pour un montant de 152 M€ faisant ainsi ressortir un rendement de 5,3 %.

Il a également cédé en janvier 2005 un ensemble immobilier sous bail emphytéotique situé 22-24, rue Balard - Paris 15^e pour 14,6 M€. Cet immeuble qui comporte plus de 110 logements, des bureaux et un foyer pour jeunes agents de la Ville de Paris a été acquis par la Régie Immobilière de la Ville de Paris pour être destiné désormais au secteur locatif social.

Enfin, le 17 mars 2005, le Groupe a signé une promesse de vente portant sur la cession d'un portefeuille de sept immeubles tertiaires situés à Boulogne-Billancourt et en deuxième couronne pour un montant de 74,5 M€.

Une structure financière permettant de soutenir une stratégie active d'investissements, la mise en œuvre de son programme d'arbitrage, l'alimentation progressive d'un "pipe-line" de projets en développement, et l'amélioration de ses savoir-faire donnent à GECINA les moyens de poursuivre sa politique de croissance et d'amélioration de sa rentabilité.

Offre publique d'achat de Metrovacesa

Le 14 mars 2005, le Conseil d'Administration a été informé de la cession à Metrovacesa par les AGF et Azur-GMF de 30 % du capital de la Société et du dépôt par Metrovacesa d'un projet d'offre publique d'achat visant la totalité du capital de la Société.

Metrovacesa a exprimé son intention de poursuivre la stratégie de développement de GECINA et l'optimisation du rendement du patrimoine déjà engagée en s'appuyant sur l'équipe dirigeante, ainsi que de maintenir une répartition équilibrée du portefeuille d'actifs de la Société en conservant une part significative d'actifs résidentiels.

Metrovacesa a également indiqué qu'il souhaite que GECINA reste, à l'issue de l'opération, une société cotée ayant un flottant significatif.

Par décision en date du 23 mars 2005, l'Autorité des marchés financiers a déclaré recevable ce projet d'offre publique d'achat alternative visant les actions GECINA.

Complément au rapport de gestion

Par un avis publié le 1^{er} juin 2005, l'Autorité des marchés financiers a donné les résultats de l'Offre Publique d'Achat émise par la société METROVACESA sur les actions GECINA.

- 7 748 637 actions ont été présentées à la branche de l'offre avec paiement comptant à la date de livraison des titres au prix 87,65 € (coupon attaché).
- 16 187 221 actions ont été présentées à la branche de l'offre avec paiement au 30 décembre 2005 au prix de 89,75 € (coupon attaché).

En conséquence, la société METROVACESA détient 68,54 % du capital de GECINA, représentant 71,65 % des droits de vote de la Société sur la base des données au 28 février 2005.

A l'issue de l'offre, METROVACESA a adressé au Président de votre Conseil d'Administration un courrier demandant la modification de l'ordre du jour et du projet de résolutions qui avait été arrêté précédemment. En particulier, METROVACESA a demandé que soient soumises au vote de l'Assemblée des modifications statutaires portant sur l'élévation à 18 du nombre maximum d'Administrateurs, l'organisation du bureau du Conseil et les modalités de convocation de ses réunions.

Le nouvel actionnaire a demandé également le retrait de la proposition de résolution visant la rotation du renouvellement des Administrateurs.

Enfin, il a fait part des résolutions qu'il souhaitait voir soumises à l'Assemblée concernant la composition du Conseil d'Administration et le niveau des jetons de présence qui serait porté à 600 000 €.

Dans sa séance du 7 juin 2005, le Conseil d'Administration a pris acte des résultats de l'Offre Publique d'Achat. Il a approuvé et fait siennes les demandes de modifications transmises et a en conséquence arrêté l'ordre du jour et les projets de résolutions modifiés à publier dans l'avis de convocation.

Comptes consolidés

Compte de résultat consolidé

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002 PUBLIE	31/12/2002 PRO FORMA
Produits d'exploitation				
Chiffre d'affaires : loyers	493 155	493 162	293 661	522 133
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	19 619	16 665	93 156	93 156
Reprises sur provisions pour dépréciation des immeubles	401		12 963	10 960
Reprises sur provisions	2 705	6 959	9 352	14 418
Remboursements de charges locatives	87 101	85 300	53 107	89 580
Autres transferts de charges	2 488	4 116	1 820	2 677
Autres produits	17 374	13 181	5 607	18 242
Total	622 843	619 383	469 667	751 166
Charges d'exploitation				
Autres charges externes	112 885	110 813	77 154	129 303
Impôts et taxes	46 896	43 223	27 052	46 384
Charges de personnel	45 396	51 342	27 367	52 613
Dotations aux amortissements	83 367	81 175	41 069	76 850
Dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles	11 488	1 417	2 003	
Dotations aux provisions sur actifs circulants	1 759	5 497	3 303	3 939
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 573	1 746	5 620	5 857
Autres charges	4 217	6 932	3 378	11 283
Total	308 581	302 145	186 946	326 229
Résultat d'exploitation	314 262	317 238	282 721	424 937
Produits financiers				
Intérêts et revenus assimilés	6 205	11 617	4 198	5 530
Transfert de charges			10 372	10 372
Reprises sur provisions financières	8 540	11 108	200	200
Total	14 745	22 725	14 770	16 102
Charges financières				
Intérêts et charges assimilées	125 676	162 466	87 275	201 165
Dotations aux provisions financières	3 991	13 495	4 072	9 670
Total	129 667	175 961	91 347	210 835
Résultat financier	- 114 922	- 153 236	- 76 577	- 194 733
Résultat courant	199 340	164 002	206 144	230 204
Éléments exceptionnels				
Autres produits et charges exceptionnels		- 1 847		
Résultat exceptionnel		- 1 847		
Résultat avant impôts	199 340	162 155	206 144	230 204
Impôts sur les bénéfices	- 12 634	- 26 235	- 59 724	- 56 904
Impôts différés	9 573	712 790	- 14 811	- 29 844
"Exit tax"	- 21 320	- 311 498		
Participation des salariés		- 34	- 192	
Résultat net de l'ensemble consolidé	174 959	537 178	131 417	143 456
Dont part du Groupe	174 830	535 519	130 865	142 363
Dont intérêts minoritaires	129	1 659	552	1 093
Résultat net part du Groupe par action ⁽¹⁾	2,90 €	9,46 €	3,37 €	2,71 €
Résultat net part du Groupe par action dilué ⁽¹⁾	2,89 €	8,69 €	3,22 €	2,53 €

(1) Chiffres 2002 & 2003 après division du nominal par deux.

Bilan consolidé

Actif

en m€	31/12/2004			31/12/2003	01/01/2003 REEVALUE	31/12/2002 HISTORIQUE
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET	NET	NET	NET
ACTIF IMMOBILISE						
Immobilisations incorporelles	7 685	4 617	3 068	3 364	4 238	4 063
Immobilisations corporelles	7 397 342	165 921	7 231 421	6 837 500	8 303 954	6 772 091
Terrains	2 593 596	10 732	2 582 865	2 453 425	2 933 401	2 392 653
Constructions	4 646 912	146 948	4 499 965	4 212 160	5 246 512	4 255 397
Constructions sur sol d'autrui	125 456	6 733	118 723	132 252	90 968	90 968
Autres immobilisations	4 344	1 508	2 836	2 823	7 877	7 877
Immobilisations en cours	27 033		27 033	36 840	25 196	25 196
Immobilisations financières	12 361	1 674	10 687	11 282	15 106	12 068
Titres de participation	1 094	723	372	417	7 878	4 840
Autres immobilisations financières	11 267	951	10 316	10 865	7 228	7 228
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	7 417 388	172 212	7 245 176	6 852 146	8 323 298	6 788 222
ACTIF CIRCULANT						
Créances d'exploitation	139 309	18 424	120 885	80 144	108 185	108 185
Stocks	25 357		25 357			
Créances locataires	62 374	18 074	44 300	18 790	27 946	27 946
Autres créances	51 578	350	51 228	61 354	80 239	80 239
Valeurs mobilières de placement	115 882	924	114 958	129 970	240 495	240 495
Disponibilités	24 665		24 665	17 278	25 206	25 206
Comptes de régularisation	32 720		32 720	31 248	40 233	40 233
Charges constatées d'avance	16 233		16 233	645	667	667
Impôts différés actifs	7 140		7 140	1 191	755	755
Primes de remboursement des emprunts obligataires	5 031		5 031	16 977	21 732	21 732
Charges à répartir sur plusieurs exercices	4 316		4 316	12 435	17 079	17 079
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	312 576	19 348	293 228	258 640	414 119	414 119
TOTAL ACTIF	7 729 964	191 560	7 538 404	7 110 786	8 737 417	7 202 341

Passif

en m€	31/12/2004	31/12/2003	01/01/2003 REEVALUE	31/12/2002 HISTORIQUE
CAPITAUX PROPRES				
Capital	465 764	435 287	405 696	405 696
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 876 037	1 359 245	1 207 760	1 207 760
Réserves consolidées	1 340 486	187 693	192 079	192 079
Ecart de réévaluation		1 255 385	1 223 599	
Résultat consolidé du Groupe	174 830	535 519	130 865	130 865
Résultat à enregistrer sur 2003 ⁽¹⁾			355 418	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	3 857 117	3 773 129	3 515 417	1 936 400
TOTAL DES INTERETS MINORITAIRES	30 256	38 149	117 278	76 079
Provisions pour risques et charges	94 376	75 823	81 002	743 682
Impôts différés passifs	53 897	42 632	30 047	692 727
Provisions pour risques et charges	40 479	33 191	50 955	50 955
DETTES				
Dettes financières	3 134 769	2 720 169	4 329 301	4 329 301
Emprunts obligataires convertibles		358 431	491 085	491 085
Emprunts et dettes financières	3 070 719	2 301 810	3 767 602	3 767 602
Dépôts de garantie	64 050	59 928	70 614	70 614
Dettes d'exploitation	406 308	493 822	691 250	113 710
Fournisseurs et comptes rattachés	32 395	16 623	24 573	24 573
Dettes fiscales et sociales	340 131	451 351	633 220	55 680
Autres dettes d'exploitation	33 782	25 848	33 457	33 457
Autres dettes	15 578	9 694	3 169	3 169
Compte de régularisation	15 578	9 694	3 169	3 169
TOTAL DES DETTES	3 556 655	3 223 685	5 023 720	4 446 180
TOTAL PASSIF	7 538 404	7 110 786	8 737 417	7 202 341

(1) Correspond à l'impact de l'option au régime fiscal des SIIC.

Annexe aux comptes consolidés

I • Faits significatifs de l'exercice

1.1 • Principaux événements

Exercice 2004

GECINA a réalisé l'acquisition de neuf immeubles représentant environ 230 000 m² de surfaces tertiaires. Ces immeubles sont inscrits au 31 décembre 2004 pour une valeur brute de 540 937 m€ (cf. 4.1.1) dans les valeurs immobilisées. Compte tenu des dates d'acquisition, cet investissement qui génère en année pleine un loyer d'environ 46 000 m€ n'a contribué qu'à hauteur de 27 067 m€ aux revenus locatifs de l'exercice.

Sur le plan financier, GECINA a exercé la faculté de remboursement anticipé des obligations convertibles GECINA novembre 2002 et ex-SIMCO juillet 1997 entraînant ainsi la conversion ou le remboursement de 3 838 831 obligations et la création corrélative de 6 880 172 actions.

Le Conseil d'Administration du 2 juin a décidé de procéder à une réduction de capital par annulation de trois millions d'actions auto-détenues.

Le Groupe a procédé en 2004 à une simplification juridique de sa structure par la fusion de 21 entités dont 8 acquises en cours d'année. Ceci est sans impact sur les comptes consolidés.

Exercice 2003

1. Option au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées et réévaluation

En septembre 2003, GECINA et l'ensemble des filiales de son Groupe ont opté pour le nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) et dans ce cadre ont procédé à une réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 de la valeur de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières du Groupe.

Cette réévaluation a été faite sur la base des expertises prix nets vendeurs, en bloc, réalisées au 31 décembre 2002. L'écart de réévaluation au 31 décembre 2003 s'élevait à 1 255 385 m€.

Cette option a donné lieu à l'exigibilité d'une taxe de sortie ("exit tax") de 569 351 m€, dont 257 853 m€ ont été imputés sur l'écart de réévaluation et 311 498 m€ inscrits dans les charges de l'exercice 2003.

En application de l'avis 2003-C du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité les impôts différés relatifs aux actifs du régime SIIC inscrits au bilan du 31 décembre 2002 ont fait l'objet d'une reprise par le compte de résultat 2003 pour un montant de 717 900 m€.

2. Fusion par absorption de SIMCO par GECINA

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de SIMCO et l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de GECINA, réunies le 17 décembre 2003, ont décidé la fusion-absorption de SIMCO par GECINA avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003. En conséquence, GECINA a émis 671 148 actions nouvelles en rémunération des 2,77 % de capital de SIMCO non détenus à cette date.

3. Réalisation d'un important programme de cessions

Au cours de l'année 2003 le Groupe GECINA a cédé 1,5 Md€ d'actifs, essentiellement résidentiels à faible rendement. La cession de ces actifs explique la baisse des revenus locatifs et de la valeur du patrimoine constatés entre 2002 et 2003 dans le secteur résidentiel.

4. Conversion d'obligations

Les conversions d'obligations réalisées au cours de l'exercice et relatives principalement à l'emprunt obligataire émis en 1997 par le GFC et à échéance 1^{er} janvier 2004 ont généré la création de 1 301 599 actions nouvelles. Suite à ces conversions les capitaux propres ont augmenté de 119 072 m€ (cf. 4.6) et le résultat de l'exercice de 11 092 m€.

Exercice 2002

A l'issue de l'offre publique qu'elle a initiée en 2002 sur les titres SIMCO, GECINA a acquis 95,9 % du capital représentant 97,2 % des droits de vote de SIMCO, ainsi que 97,9 % des certificats de valeur garantie en circulation émis par SIMCO.

Ces titres ont été livrés le 15 novembre 2002.

L'acquisition a représenté un investissement de 2 269 004 m€, financé à hauteur de 746 102 m€ (prime comprise) par l'émission de 7 808 046 actions, et un financement bancaire à hauteur de 1 522 902 m€.

Par ailleurs, dans le cadre de cette offre, GECINA a émis des obligations convertibles en actions GECINA en échange des obligations convertibles en actions SIMCO émises par cette dernière. A l'issue de l'offre, 95,9 % des obligations convertibles SIMCO ont été échangées et ont donné lieu à l'émission de nouvelles obligations convertibles GECINA (cf. 4.6).

1.2 • Comparabilité des comptes

- Les comptes consolidés de l'exercice 2002 étaient présentés avant réévaluation des immobilisations corporelles et financières. Un bilan au 1^{er} janvier 2003 faisant apparaître les différents impacts de cette réévaluation sur la situation d'ouverture est inclus dans les états financiers de l'exercice.
- Un compte de résultat 2002 pro forma établi sur la base d'une activité de douze mois, en supposant l'acquisition de SIMCO effective au 1^{er} janvier 2002, figurait dans les états financiers de l'exercice.
- Changement de méthode : en application de la recommandation 2003-R.01 du Conseil National de la Comptabilité, l'impact de la première prise en compte des médailles du travail (primes anniversaires de présence des salariés) a été enregistré en réserves consolidées pour 881 m€ au 1^{er} janvier 2004.

II • Principes et méthodes de consolidation

2.1 • Référentiel

Les comptes consolidés du Groupe sont établis selon la méthodologie de consolidation définie par le règlement n° 99-02 du Comité de Réglementation Comptable publié le 22 juin 1999 et relatif aux sociétés commerciales.

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. Sont consolidées par intégration proportionnelle les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un autre partenaire. Ne sont pas consolidées certaines sociétés non significatives au regard du total de l'actif, des capitaux propres et du résultat.

2.3 • Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2004, le périmètre de consolidation comprend 43 sociétés dont la liste est présentée ci-après.

SOCIETES	2004			2003	2002
	SIREN	% D'INTERETS	METHODE DE CONSOLIDATION	% D'INTERETS	% D'INTERETS
GECINA	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
SA LA FONCIERE VENDOME	391 576 352	–		–	Fusionnée
SA LA FOURMI IMMOBILIERE	572 178 069	–		–	Fusionnée
SA UNION IMMOBILIERE ET DE GESTION	414 372 367	100,00 %	IG	100,00 %	99,95 %
SARL FONCIGEF	411 405 590	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS GECITER	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI 63, avenue de Villiers	320 852 239	–		–	Fusionnée
SCI du 159, avenue du Roule	320 921 133	–		–	Fusionnée
SCI du 77/81, BOULEVARD SAINT-GERMAIN	431 570 530	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Dupleix-Suffren	397 600 875	Fusionnée		100,00 %	100,00 %
SNC Peupliers-Dassault	380 522 797	–		–	Liquidée
SPL	397 840 158	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI BEAUGRENELLE	307 961 490	50,00 %	PROP	50,00 %	100,00 %
SCI TOUR H15	309 362 044	100,00 %	IG	100,00 %	99,55 %
SCI SB Acti-Défense	412 120 180	–		–	Liquidée
SCI SB Nord-Pont	412 234 197	Fusionnée		100,00 %	100,00 %
SCI SB Grand-Axe	412 230 708	–		–	Liquidée
SCI SB Le Lavoisier	412 235 939	–		–	Fusionnée
SCI SB Londres	412 235 061	Fusionnée		100,00 %	100,00 %
INVESTIBAIL TRANSACTIONS	332 525 054	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SOGECIL	969 502 756	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
S.G.I.L.	964 505 218	36,55 %	PROP	36,55 %	36,55 %
SCI Les Peupliers	316 168 499	–		–	Cédée
A.I.C.	351 054 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS du 73, rue d'Anjou	412 697 567	–		–	Dissolution
SAS du 51, boulevard de Strasbourg	412 697 211	–		–	Dissolution
SAS du 37, boulevard de Grenelle	412 693 558	–		–	Dissolution
SCI 16 VE INVESTISSEMENTS	352 396 899	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Entrées de périmètre janvier 2002					
SA 23/29, RUE DE CHATEAUDUN	387 558 034	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SA 26/28, RUE SAINT-GEORGES	334 874 260	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Entrées de périmètre novembre 2002 (Groupe SIMCO)					
SA SIMCO	562 811 410	–		Fusionnée	97,27 %
SCI 24, rue Erlanger	430 143 810	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SAS Feydeau Bourse	403 136 666	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SCI Franco-Russe-Université	410 339 691	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
GIE GESSI	409 790 276	100,00 %	IG	99,98 %	97,26 %
SCI 38, rue des Jeûneurs	429 811 516	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SA LOCARE	328 921 432	99,96 %	IG	99,76 %	97,04 %

SOCIETES	2004			2003	2002
	SIREN	% D'INTERETS	METHODE DE CONSOLIDATION	% D'INTERETS	% D'INTERETS
SNC Michelet	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	97,27 %
SAS PARISIENNE IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT 1	434 021 200	100,00 %	IG	100,00 %	97,27 %
SAS PARISIENNE IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT 2	434 021 309	100,00 %	IG	100,00 %	97,27 %
SCI PARIS SAINT-MICHEL	344 296 710	100,00 %	IG	100,00 %	97,27 %
SCI 6, rue de Penthièvre	429 956 493	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SCI du 150, ROUTE DE LA REINE à Boulogne	399 945 153	100,00 %	IG	100,00 %	97,27 %
SCI 5, rue Royale	429 956 550	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SCI Sèvres Bellevue	432 858 389	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SCI Ternes Opéra	389 626 821	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SCI Vouillé-Nanteuil	412 066 011	Fusionnée		100,00 %	97,27 %
SA PARIGEST	642 030 571	100,00 %	IG	100,00 %	97,27 %
SAS FEDIM	440 363 513	100,00 %	IG	100,00 %	97,27 %
SA Société des Immeubles de France	572 231 223	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
SCI du 55, RUE D'AMSTERDAM	382 482 065	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
SCI CAPUCINES	332 867 001	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
SCI Delcassé	348 931 650	Fusionnée		99,13 %	96,42 %
SCI du 5, RUE MONTMARTRE	380 045 773	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
SPIPM	572 098 465	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
La RENTE IMMOBILIERE	306 865 270	69,83 %	IG	59,70 %	58,08 %
SNC du 24, rue Royale	382 358 653	-		Liquidée	96,42 %
Sadia	572 085 736	99,28 %	IG	99,13 %	96,41 %
SCI SAINT-AUGUSTIN-MARSOLIER	382 515 211	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
Société HOTEL D'ALBE	542 091 806	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
SCI MONTESSUY	423 852 185	99,28 %	IG	99,13 %	96,42 %
Compagnie Foncière de Gestion FONCIRENTE	432 028 868 403 282 353	99,28 % 99,28 %	IG IG	99,13 % 99,13 %	96,41 % 96,42 %
Entrées de périmètre 2004					
SCI 153, RUE DE COURCELLES	383 501 892	100,00 %	IG	-	-
COMPAGNIE FINANCIERE DE BANVILLE	350 589 901	100,00 %	IG	-	-
SOCIETE IMMOBILIERE ET COMMERCIALE DE BANVILLE	572 055 796	100,00 %	IG	-	-
SARL RESTAURANT DU BANVILLE	381 487 099	100,00 %	IG	-	-
SAS DASSAULT-SURESNES	434 744 736	100,00 %	IG	-	-
SARL RUE DE LA FAISANDERIE	442 504 999	100,00 %	IG	-	-
SAS GEC3	428 818 512	100,00 %	IG	-	-

IG : Intégration globale

PROP : Intégration proportionnelle

2.4 • Date de clôture des comptes

En règle générale, toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre. Toutefois, pour certaines sociétés acquises en 2004 dont l'exercice ne correspond pas avec l'année civile, une situation intermédiaire au 31 décembre 2004 a été établie.

2.5 • Retraitements de consolidation et éliminations

2.5.1 • Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les filiales entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe.

2.5.2 • Opérations réciproques

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

2.5.3 • Ecarts de première consolidation

Les écarts de première consolidation, correspondant à la différence entre le prix d'acquisition des titres, majoré le cas échéant des frais d'acquisition, et la quote-part des capitaux propres acquis sont affectés en priorité aux éléments d'actifs et de passifs identifiables. Les écarts ainsi affectés suivent les principes et règles comptables retenus pour les postes concernés en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés.

Du fait de la réévaluation libre des immobilisations au 1^{er} janvier 2003, les valeurs d'expertise en bloc au 31 décembre 2002 ont été substituées aux écarts constatés à cette date (cf. 1.1).

2.5.4 • Impôts différés

Régime de droit commun

Pour les sociétés ne relevant pas du régime des 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. Ceux-ci 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.

Régime SIIC

Les résultats relevant du régime SIIC étant exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution ne font pas l'objet d'impôt différé. Toutefois, pour les nouvelles acquisitions, il a été calculé au taux de 16,5 % le passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie que les sociétés nouvellement acquises devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC.

2.5.5 • Opérations en crédit-bail

Les biens acquis en crédit-bail sont inscrits à l'actif du bilan et les emprunts correspondants sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que les dotations aux amortissements sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe.

III • Méthodes d'évaluation et autres principes comptables

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 (cf. 3.1.1).

3.1 • Actifs immobilisés

3.1.1 • Valeurs brutes des immobilisations

Les terrains et constructions ayant fait l'objet de la réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 sont inscrits pour leur valeur réévaluée sur la base des expertises valeurs bloc hors droits effectuées au 31 décembre 2002 (cf. 1.1).

Les immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles acquises depuis le 1^{er} janvier 2003 sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition ou pour leur prix de revient intégrant les intérêts pendant la période de construction et les indemnités d'éviction versées dans le cadre de restructurations d'immeubles.

3.1.2 • Amortissement des immobilisations

A la suite de la réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003, les amortissements ont été calculés sur des durées d'amortissement comprises entre 50 et 80 ans appliquées aux valeurs résultant des expertises immobilières effectuées au 31 décembre 2002 et conformément à la ventilation de la "valeur "bloc" hors droits" entre terrains et constructions définies dans lesdites expertises.

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont amorties suivant le mode linéaire et en fonction des durées de vie prévues des actifs :

Constructions à compter du 1 ^{er} janvier 2003 (sur la base des valeurs réévaluées) :	
Immeubles du patrimoine d'habitation	80 ans
Immeubles du patrimoine tertiaire	50 ans
Constructions sur sol d'autrui	durée du bail
Autres immobilisations	entre 1 et 20 ans

3.1.3 • Corrections de valeurs et provisions pour dépréciation des immeubles

Comme le prévoit, pendant une période de deux ans, l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité du 11 juin 2003 (cf. 3.1.1), les baisses de valorisation en bloc hors droits des immeubles, constatées au 31 décembre 2004, ont été corrigées à hauteur de 35 124 m€ par imputation sur l'écart de réévaluation enregistré au 1^{er} janvier 2003. Les amortissements ont été corrigés en conséquence pour 471 m€.

Par ailleurs, en complément de la correction de valeur indiquée ci-dessus, une provision complémentaire nette de 11 087 m€ a été calculée sur ces immeubles selon les modalités suivantes :

Patrimoine en détention longue

Une provision pour dépréciation est constituée, ligne à ligne, lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure à la valeur nette comptable de l'immeuble, sous déduction d'une franchise de 15 %.

Cette provision est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée à chaque arrêté 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 ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une provision pour dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

3.1.4 • Provisions pour grosses réparations

- a) Le règlement CRC 2002-10 modifié par le règlement CRC 2003-07 prévoit soit l'application de l'approche dite "par composants" soit la constitution de provisions pour les dépenses de gros entretien et de grandes révisions, au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2005.
GECINA n'a pas opté pour une application anticipée de l'approche "par composants" au titre de l'exercice 2004. Au regard des programmes pluriannuels, aucune provision pour les dépenses de gros entretien et de grandes révisions n'est à constituer par le Groupe, à l'exception de celles rendues obligatoires par la législation sur les Sociétés Civiles de Placement Immobilier.
- b) Le coût des travaux réalisés au titre de l'entretien des immeubles et de la remise en état des locaux sont inscrits dans les charges de l'exercice. Les travaux de rénovation sont immobilisés.

3.2 • Participations non consolidées

Les titres de participation acquis depuis le 1^{er} janvier 2003 sont inscrits à leur prix de revient. Les titres ayant fait l'objet de la réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 sont inscrits pour leur valeur réévaluée (cf. 1.1). Une provision est comptabilisée s'il est justifié d'une dépréciation par rapport à la valeur d'usage. Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : actif net comptable corrigé, rentabilité et valeur stratégique pour le Groupe.

3.3 • Stocks

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

3.4 • Créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont provisionnées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. Les provisions ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

3.5 • Charges constatées d'avance

Elles comprennent les primes payées sur instruments dérivés de couverture, qui sont étalées sur la durée des contrats. Ces primes qui figuraient précédemment en "charges à répartir sur plusieurs exercices" ont été reclassées sous cette rubrique dans le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004 pour un montant de 8 713 m€.

3.6 • Charges à répartir sur plusieurs exercices et primes de remboursement des obligations

Elles comprennent essentiellement :

- 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 de remboursement ou d'émission des emprunts obligataires qui sont amorties sur la durée des emprunts selon le mode linéaire ;
- les commissions bancaires d'ouverture de crédit étalées sur la durée de l'emprunt.

Les primes payées sur instruments dérivés de couverture sont désormais inscrites dans les "charges constatées d'avance" (cf. 3.5).

3.7 • Valeurs mobilières de placement

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

3.8 • Actions propres

Les actions affectées spécifiquement en couverture des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux, classées en valeurs mobilières de placement, 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.

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

3.9 • Emprunts obligataires

Les emprunts obligataires émis par le Groupe 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 (cf. 3.6).

3.10 • Instruments financiers

Le Groupe utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) et des instruments conditionnels (caps et floors) en couverture des lignes de crédits et des emprunts. Les charges et produits correspondants sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

3.11 • 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 de contrats 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 retraite 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.

Médailles du travail

Les engagements au titre des médailles du travail (primes anniversaires versées au personnel) ont été provisionnés pour la première fois au 31 décembre 2004 par imputation sur les réserves consolidées (cf. 1.2 et 4.6).

IV • Notes sur le bilan consolidé

4.1 • Actifs immobilisés

4.1.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

VALEURS BRUTES en m€	AU 31/12/2002	AU 31/12/2003	REEVA- LUATION (1)	ACQUI- SITIONS	CESSIONS	VARIATION DE PERIMETRE	VIREMENTS DE POSTE A POSTE	AU 31/12/2004
Immobilisations incorporelles	4 668	7 650		227	- 650	457		7 684
Terrains	2 409 708	2 454 843	- 13 222		- 34 816	186 793		2 593 598
Constructions	4 567 517	4 417 602	- 21 902	58 978	- 74 293	354 146	37 836	4 772 367
Autres immobilisations corporelles	11 272	3 983		1 658	- 1 388	91		4 344
Immobilisations corporelles en cours	25 196	36 840		28 028			- 37 836	27 032
TOTAL	7 018 361	6 920 918	- 35 124	88 891	- 111 147	541 487		7 405 025
AMORTISSEMENTS en m€	AU 31/12/2002	AU 31/12/2003	REEVA- LUATION	DOTATION DE L'EXERCICE	DIMINUTION DE L'EXERCICE	VARIATION DE PERIMETRE	VIREMENTS DE POSTE A POSTE	AU 31/12/2004
Immobilisations incorporelles	605	4 287		891	- 561			4 617
Constructions	220 460	73 192	- 471	80 489	- 1 302			151 908
Autres immobilisations corporelles	3 394	1 162		1 052	- 706			1 508
TOTAL	224 459	78 641	- 471	82 432	- 2 569			158 033
PROVISIONS en m€	AU 31/12/2002	AU 31/12/2003	REEVA- LUATION	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	VARIATION DE PERIMETRE	VIREMENTS DE POSTE A POSTE	AU 31/12/2004
Immobilisations incorporelles								
Terrains	17 055	1 417		9 716	- 401			10 732
Constructions	692			1 772				1 772
TOTAL	17 747	1 417		11 488	- 401			12 504
VALEURS NETTES	6 776 155	6 840 860	- 34 653	- 5 029	- 108 177	541 487		7 234 488

(1) Correction de valeurs au 31 décembre 2004.

Au 31 décembre 2004 :

- la valeur nette comptable des constructions sur sol d'autrui s'élève à 141 853 m€.
- les actifs détenus en crédit bail s'élèvent à 433 690 m€, dont 85 853 m€ ont fait l'objet d'une levée d'option le 2 janvier 2005.

Les acquisitions s'analysent de la manière suivante :

en m€	2004	2003	2002
	(2)		(1)
Acquisitions d'immeubles	540 937	46 991	4 296 513
Travaux sur immeubles en restructuration	37 026	24 397	19 340
Travaux de rénovation	50 212	58 647	27 743
Autres immobilisations	2 203	1 343	10 497
Plus-values de cessions	630 378	131 378	4 354 093

(1) Dont variations de périmètre du Groupe SIMCO : 4 112 692 m€.

(2) Immeubles de Montrouge, Bercy, Saint-Quentin, Brétigny, Chevilly, Poissy, Suresnes et rue de Courcelles (Banville).

Les produits de cession se décomposent de la manière suivante :

en m€	2004	2003	2002
Ventes en bloc	24 608	1 429 196	283 522
Ventes en lots	106 894	107 824	193 989
Produits de cession	131 502	1 537 020	477 511
Plus-values de cessions	19 619	16 665	93 156

4.1.2. Immobilisations financières

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Titres de participation non consolidés	1 094	1 113	5 591
Créances rattachées à des participations ⁽¹⁾	7 390	7 619	1 797
Prêts	1 134	1 428	3 553
Autres immobilisations financières	2 743	2 769	2 833
TOTAL VALEURS BRUTES	12 361	12 929	13 774
Provisions pour dépréciation	- 1 674	- 1 649	- 1 706
TOTAL VALEURS NETTES	10 687	11 280	12 068

(1) Dont avance à SCI BEAUGRENELLE

6 586

5 796

4.2 • Stocks

Il s'agit des deux immeubles situés avenue d'Eylau acquis en 2004 sous le régime fiscal de marchand de biens pour 25 357 m€ (cf. 3.3).

4.3 • Clients et comptes rattachés

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Créances locataires	62 374	37 099	45 607
Provisions pour dépréciation	- 18 074	- 18 309	- 17 661
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	44 300	18 790	27 946

Un montant de 9 613 m€ inscrit au 31 décembre 2003 en “autres créances” a été reclassé au 1^{er} janvier 2004 en “créances locataires”.

Au 31 décembre 2004, les factures non parvenues relatives aux charges récupérables auprès des locataires de sociétés récemment acquises ont fait pour la première fois l’objet d’une comptabilisation. Par conséquent un montant de 6 758 m€ a été inscrit symétriquement en “créances locataires” et “dettes fournisseurs”.

Le “risque clients” (pertes sur créances irrécouvrables et dotations aux provisions pour dépréciation, diminuées des reprises de provisions et rentrées sur créances amorties) représente 0,38 % des loyers et des refacturations de charges locatives en 2004, contre 0,65 % en 2003.

4.4 • Autres créances de l'actif circulant

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Taxe sur la valeur ajoutée	9 136	5 395	9 204
Impôt sur les sociétés	25 603	18 003	38 509
Autres créances de l’actif circulant	17 141	38 649	33 193
VALEURS BRUTES	51 880	62 047	80 906
Provisions pour dépréciation	- 350	- 693	- 667
VALEURS NETTES	51 530	61 354	80 239

4.5 • Valeurs mobilières de placement et disponibilités

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
OPCVM monétaires et dépôts à terme ⁽¹⁾	104 203	118 165	228 370
Actions propres ⁽²⁾	10 755	11 805	12 125
Disponibilités	24 665	17 279	25 206
Trésorerie active après provision	139 623	147 249	265 701
Découverts bancaires	- 5 957	- 7 089	- 20 548
Trésorerie nette après provision	133 666	140 160	245 153

(1) Au 31 décembre 2004, le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué de parts de SICAV de trésorerie.

(2) Les actions propres comprennent pour un montant net de 10 755 m€ les 226 421 actions GECINA détenues en représentation des options d’achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux.

4.6 • Capitaux propres consolidés

en m€	NOMBRE D' ACTIONS	CAPITAL SOCIAL	PRIMES & RESERVES CONSOLIDEES	ECART REEVA- LUATION	TOTAL PART GROUPE	INTERETS MINORITAIRES
Solde au 31 décembre 2001	19 238 050	288 571	824 722	0	1 113 293	446
Dividende 2001 (1,80 € par action)*			- 66 216		- 66 216	
Conversion d'obligations ⁽¹⁾	280	4	- 37		- 33	- 511
Valeur des actions propres imputées ⁽¹³⁾			12 391		12 391	
Augmentation de capital (Achat SIMCO) ⁽³⁾	7 808 046	117 121	628 981		746 102	75 593
Résultat exercice 2002			130 865		130 865	551
Solde au 31 décembre 2002	27 046 376	405 696	1 530 704	0	1 936 400	76 079
Dividende 2003 (2,00 € par action)*			- 104 856		- 104 856	- 3 928
Conversion d'obligations ⁽⁴⁾	1 301 599	19 524	99 547	0	119 071	
Valeur des actions propres imputées ⁽¹³⁾			- 9 801		- 9 801	
Réévaluation au 01/01/2003 ⁽⁵⁾				1 223 599	1 223 599	41 199
Augmentation de capital (Fusion SIMCO) ⁽⁶⁾	671 148	10 067	32 710	31 786	74 563	- 76 861
Autres variations ⁽⁷⁾			- 1 365		- 1 365	
Résultat exercice 2003			535 518		535 518	1 659
Solde au 31 décembre 2003	29 019 123	435 287	2 082 457	1 255 385	3 773 129	38 148
Reclassement écart de réévaluation ⁽⁸⁾			1 255 385	- 1 255 385	0	
Division du nominal par deux (7,50 €)	29 019 123				0	
Réduction du capital ⁽⁹⁾	- 3 000 000	- 22 500	22 500		0	
Conversion d'obligations ⁽¹⁰⁾	6 895 814	51 718	279 878		331 596	
Dividende 2004 (2,45 € par action)			- 133 908		- 133 908	- 1 379
Rachat minoritaires ⁽¹¹⁾					0	- 8 505
Correction réévaluation 2004 ⁽¹²⁾			- 31 618		- 31 618	- 689
Valeur des actions propres imputées ⁽¹³⁾			- 260 823		- 260 823	
Autres augmentations de capital ⁽¹⁴⁾	167 781	1 258	6 084		7 342	
Autres variations ⁽¹⁵⁾			- 3 431		- 3 431	2 551
Résultat exercice 2004			174 830		174 830	129
Solde au 31 décembre 2004	62 101 841	465 764	3 391 353	0	3 857 117	30 256

* Données ajustées de la division par deux du nominal de l'action GECINA le 2 janvier 2004.

a) Opérations 2002

- (1) Création de 280 actions à la suite de la conversion de 338 obligations ex-SEFIMEG, de 9 obligations ex-GFC, de 71 obligations émises en échange des obligations SIMCO apportées.
- (2) Diminution des intérêts minoritaires correspondant aux dividendes versés par les filiales aux minoritaires pour 71 m€ et à la cession de la SCI Les Peupliers pour 440 m€.
- (3) Création d'actions en rémunération des actions SIMCO apportées dans le cadre de l'offre publique (cf. 1.1). Les intérêts minoritaires intègrent les intérêts minoritaires issus du sous-Groupes SIMCO pour 30 295 m€.

b) Opérations 2003

- (4) Création de 1 299 315 actions nouvelles, à la suite de la conversion de 1 299 315 obligations GFC, ainsi qu'à la création de 2 284 actions à la suite de la conversion de 2 539 obligations SIMCO 2002.
- (5) Constatation de l'écart de réévaluation part du Groupe enregistré net de l'impôt calculé au taux de 16,5 % au 1^{er} janvier 2003 (cf. 1.1) d'un montant de 1 223 599 m€, après correction de 73 638 m€ afin de refléter les baisses de valorisation intervenues au 31 décembre 2003 par rapport aux valeurs du 31 décembre 2002 ayant servi de base à la réévaluation (cf. 3.1.1).
- (6) Emission de 671 148 nouvelles actions GECINA consécutivement à la fusion-absorption de la Société SIMCO (cf. 1.1.3).
- (7) Reconnaissance d'impôts différés passifs pour 1 365 m€.

c) Opérations 2004

- (8) Reclassement des effets de la réévaluation au 1^{er} janvier 2003, isolés dans la rubrique "écart de réévaluation" au 31 décembre 2003, en primes de fusion (pour la partie concernant les immeubles provenant de SIMCO) et en réserves consolidées au 31 décembre 2004.
- (9) Réduction de capital correspondant à l'annulation de 3 000 000 d'actions auto-détenues.
- (10) Création de 6 895 814 actions nouvelles, à la suite de la conversion de 7 821 obligations GFC, de 3 647 014 obligations GECINA, de 146 338 obligations SIMCO 1997-2006.
- (11) Acquisition par le Groupe de titres de SIF et de LA RENTE IMMOBILIERE.
- (12) Correction nette de 31 618 m€ correspondant à une correction des valeurs brutes de 35 124 m€ diminuée du retraitement des amortissements pour 471 m€ (cf. 3.1.3) et de l'imputation des impôts différés pour 3 035 m€.
- (13) Actions propres : durant l'exercice, 4 113 044 actions ont été acquises pour un montant de 260 823 m€ et 3 000 000 d'actions ont été annulées.

Plus généralement, l'auto-détention a évolué de la manière suivante au cours des trois derniers exercices :

	AU 31/12/2004		AU 31/12/2003*		AU 31/12/2002*	
	NOMBRE D'ACTIONS	MONTANT NET (en m€)	NOMBRE D'ACTIONS	MONTANT NET (en m€)	NOMBRE D'ACTIONS	MONTANT NET (en m€)
Actions inscrites en valeurs mobilières de placement (en représentation de plans d'options)	226 421	10 755	243 000	11 805	243 000	12 125
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 719 126	170 166	1 606 082	81 574	1 439 934	73 092
TOTAL	2 945 547	180 921	1 849 082	93 379	1 682 934	85 217
Auto-détention en %	4,7 %		3,2 %		3,1 %	

* Données ajustées de la division par deux du nominal de l'action GECINA le 2 janvier 2004.

- (14) Création de 36 920 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.
Création de 130 861 actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du Groupe.
- (15) Correction de la part des intérêts minoritaires dans les impôts différés de LA RENTE IMMOBILIERE pour 2 551 m€, et imputation de 881 m€ représentant l'impact de la première prise en compte des primes anniversaire de présence des salariés.

4.7 • Provisions pour risques et charges

en m€	AU 31/12/2002	AU 31/12/2003	DOTATIONS	REPRISES	VARIATIONS DE PERIMETRE*	AU 31/12/2004
Impôts différés passifs	692 727	42 632	2 560	- 12 903	21 608	53 897
Autres provisions pour risques et charges	50 955	33 193	6 550	- 402	1 140	40 479
TOTAL	743 682	75 824	9 110	- 13 305	22 748	94 376

* Sociétés acquises en 2004.

Les variations d'*impôts différés passifs* sont principalement constituées de la fiscalité latente reconnue sur les écarts d'évaluation (cf. 2.5.4).

Les *provisions pour risques et charges* comprennent essentiellement :

- La couverture des notifications de redressements fiscaux contestés, pour 22 842 m€. Les redressements ont donné lieu à l'émission de cautions bancaires pour un montant de 19 271 m€.
- Une provision de 8 491 m€ (dont 3 100 m€ au titre de 2004) représentant le différentiel de valorisation portant sur des réaménagements intervenus en 2003 et 2004 d'échéanciers de contrats d'échange de taux d'intérêt sur la période 2004-2008 dont les taux et durées sont demeurés identiques. Cette provision fera l'objet de reprises à compter de 2005 en fonction de la variation des échéanciers renégociés par rapport aux échéanciers initiaux.
- Des provisions constituées en complément des versements effectués auprès des compagnies d'assurances au titre des engagements en matière de retraites supplémentaires (cf. 3.11 et 4.12), pour 3 403 m€.

4.8 • Emprunts et dettes financières**4.8.1 • Dettes financières**

en m€	A MOINS DE 1 AN	DE 1 A 5 ANS	A PLUS DE 5 ANS	TOTAL 31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	0	0	0	0	358 431	491 085
Autres emprunts obligataires hors intérêts courus ⁽²⁾	0	250 000	1 100 000	1 350 000	850 000	0
Billets de trésorerie	400 000	0	0	400 000	300 000	0
Dettes bancaires et autres dettes financières	169 880	880 528	270 310	1 320 719	1 151 810	3 767 601
TOTAL	569 880	1 130 528	1 370 310	3 070 719	2 660 241	4 258 686

(1) Emprunts obligataires convertibles en actions : convertis ou remboursés au 31 décembre 2004

	ex-GFC	GECINA 2002	SIMCO 1997 ⁽¹⁾
Date d'émission	03/10/1997	15/11/2002	09/07/1997
Montant d'émission	133 572 231 €	289 651 931 €	13 311 657 €
Prix d'émission	91,47 €	78,97 €	78,97 €
Prix de remboursement	101,88 €	93,15 €	93,15 €
Nombre de titres émis	1 460 294	3 667 873	168 566
Taux facial	3,25 %	3,25 %	3,25 %
Date d'échéance	1 ^{er} janvier 2004	1 ^{er} janvier 2006	1 ^{er} janvier 2006
Parité de conversion	2 actions pour 1 obligation	18 actions pour 10 obligations	18 actions pour 10 obligations

Situation au 31 décembre 2004

Obligations restant en circulation	0	0	0
Obligations converties ou remboursées	1 460 294	3 667 873	168 566
Montant de la dette inscrite au bilan	0	0	0
Actions nouvelles pouvant résulter de la conversion	0	0	0

(1) Obligations non apportées à l'échange.

(2) Emprunts obligataires : 1 350 000 000 €

Dates d'émission	19/02/2003	17/04/2003	17/10/2003	01/06/2004
Montant d'émission	496 670 000 €	99 049 000 €	249 587 500 €	498 280 000 €
Prix d'émission	993,34 €	990,49 €	998,35 €	996,56 €
Prix de remboursement	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Nombre de titres émis	500 000	100 000	250 000	500 000
Taux facial	4,875 %	4,875 %	3,625 %	4,875 %
Date d'échéance	19 février 2010	19 février 2010	17 octobre 2007	25 janvier 2012
Montant de la dette inscrite au bilan	500 000 000 €	100 000 000 €	250 000 000 €	500 000 000 €
Prime d'émission	3 330 000 €	951 000 €	412 500 €	1 720 000 €

4.8.2 • Exposition au risque de taux

en m€	ENCOURS 31/12/2004	REMBOUR- SEMENTS < 1 AN	ENCOURS 31/12/2005	REMBOUR- SEMENTS 1 A 5 ANS	ENCOURS 31/12/2009	REMBOUR- SEMENTS AU-DELA DE 5 ANS
Dettes à taux fixe	1 547 147	- 97 587	1 449 561	- 341 069	1 108 491	- 1 108 491
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	0
Obligations	1 350 000	0	1 350 000	- 250 000	1 100 000	- 1 100 000
Emprunts bancaires	140 327	- 47 505	92 822	- 84 330	8 491	- 8 491
Intérêts provisionnés et autres dettes	56 820	- 50 081	6 739	- 6 739	0	0
Dettes à taux variable	1 523 572	- 472 294	1 051 278	- 789 459	261 819	- 261 819
Billets de trésorerie	400 000	- 400 000	0	0	0	0
Emprunts à taux variables et révisables	379 335	- 2 478	376 857	- 359 070	17 786	- 17 786
Lignes de crédit	367 622	0	367 622	- 367 622	0	0
Crédits-bails	370 657	- 63 858	306 799	- 62 766	244 033	- 244 033
Découverts bancaires	5 957	- 5 957	0	0	0	0
DETTE BRUTE	3 070 719	- 569 880	2 500 839	- 1 130 528	1 370 310	- 1 370 310
Trésorerie (taux variable)						
Actions propres	10 755	0	10 755	- 10 755	0	0
Sicav et placements	104 203	- 104 203	0	0	0	0
Disponibilités	24 665	- 24 665	0	0	0	0
TOTAL TRESORERIE	139 623	- 128 868	10 755	- 10 755	0	0
Dettes nettes						
à taux fixe	1 547 147	- 97 587	1 449 561	- 341 069	1 108 491	- 1 108 491
à taux variable	1 383 949	- 343 426	1 040 523	- 778 704	261 819	- 261 819
TOTAL DETTES NETTES	2 931 096	- 441 012	2 490 084	- 1 119 773	1 370 310	- 1 370 310
Lignes de crédit disponibles	715 000	- 25 000	690 000	- 690 000	0	0
dont 400 millions servant de back-up aux billets de trésorerie						
PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2004						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 531 040	- 134 948	1 396 092	- 1 348 309	47 783	- 47 783
Caps et corridors ⁽¹⁾	776 931	- 3 351	773 580	- 273 580	500 000	- 500 000
Swaps taux variables contre taux fixes	1 345 000	0	1 345 000	- 250 000	1 095 000	- 1 095 000
TOTAL	3 652 970	- 138 299	3 514 672	- 1 871 889	1 642 783	- 1 642 783
PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE⁽²⁾						
Swaps taux fixes contre taux variables		497 000	497 000	- 497 000	0	0
Caps et corridors		500 000	500 000	300 000	800 000	- 800 000
Swaps taux variables contre taux fixes			0		0	
TOTAL	0	997 000	997 000	- 197 000	800 000	- 800 000
TOTAL PORTEFEUILLE DES DERIVES						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 531 040	362 052	1 893 092	- 1 845 309	47 783	- 47 783
Caps et corridors	776 931	496 649	1 273 580	26 420	1 300 000	- 1 300 000
Swaps taux variables contre taux fixes	1 345 000	0	1 345 000	- 250 000	1 095 000	- 1 095 000
TOTAL	3 652 970	858 701	4 511 672	- 2 068 889	2 442 783	- 2 442 783

(1) Y compris les swaps taux variables contre taux variables.

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

COUVERTURE DE LA DETTE BRUTE	AU 31/12/2004
Dettes brutes à taux fixe	1 547 147
Dettes à taux fixe transformées en taux variable	- 1 345 000
Dettes résiduelles à taux fixe	202 147
Dettes brutes à taux variable	1 523 572
Dettes à taux fixe transformées en taux variable	1 345 000
Dettes brutes à taux variable après transformation de dettes à taux fixe en taux variable	2 868 572
Swaps à taux fixes	- 1 531 040
Dettes brutes à taux variable non swappées	1 337 532
Options	- 776 931
Dettes à taux variable non couvertes	560 601

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2004 comprend :

- des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) pour 2 876 M€, dont 1 531 M€ fixe/variable et 1 345 M€ variable/fixe ;
- des instruments conditionnels : 777 M€ de caps et 680 M€ de floors dont dans les deux cas 680 M€ sont associés à des swaps variable/variable.

Au 31 décembre 2004, le taux de couverture de la dette brute à taux variable ressort à 81 %.

La juste-valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2004 un coût de résiliation de 62,8 M€.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2004, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 2,9 M€ sur le résultat de l'exercice 2005. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % aurait, quant à elle, un impact négatif sur le résultat de 3,4 M€.

4.8.3 • "Covenants" bancaires

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 REFERENCE	SITUATION AU 31/12/2004
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % ⁽¹⁾	36,3 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / Frais financiers	minimum 2,25/2,50 ⁽¹⁾	3,27
Valeur des garanties / Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 15 %/20 %	5,0 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 6 000 M€	8 067 M€

(1) Sauf exception temporaire.

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 changement de contrôle, de défaut croisé ou de dégradation significative de la note de GECINA par les agences de notation.

4.9 • Dépôts de garantie

Ce poste représente les dépôts versés par les locataires en garantie de loyers.

4.10 • Dettes fournisseurs et comptes rattachés

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Dettes fournisseurs	27 754	14 750	20 688
Dettes sur immobilisations	4 642	1 873	3 885
TOTAL DETTES NETTES	32 396	16 623	24 573

Au 31 décembre 2004, les factures non parvenues relatives aux charges récupérables auprès des locataires de sociétés récemment acquises ont fait pour la première fois l'objet d'une comptabilisation. Par conséquent, un montant de 6 758 m€ a été inscrit symétriquement en "créances locataires" et "dettes fournisseurs".

4.11 • Autres dettes

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Dettes sociales	15 629	14 989	14 063
Taxe de sortie ⁽¹⁾	304 153	427 013	0
Autres dettes fiscales	20 709	9 350	41 617
Dettes fiscales et sociales	340 131	451 352	55 680
Clients créditeurs	25 043	14 518	14 010
Créditeurs divers	8 739	11 328	19 448
Autres dettes	33 782	25 846	33 458

(1) Taxe de sortie :

- au titre de l'option au régime SIIC : 294 447 m€ (dont 2 versements de 145 242 m€ aux 15 décembre 2005 et 15 décembre 2006).
- au titre des réserves sur plus-values à long terme : 9 706 m€ (exigibles en deux versements de 4 853 m€ les 15 mars 2006 et 15 mars 2007).

4.12 • Engagements hors bilan

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Engagements reçus			
Swaps ⁽¹⁾	3 373 040	2 452 378	2 745 909
Caps ⁽²⁾	1 276 931	780 144	782 467
Lignes de crédit non utilisées	715 000	937 847	211 841
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles	222 356	63 256	1 282 206
Autres	6 530	6 530	6 530
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	5 596 857	4 240 155	5 028 953
Engagements donnés			
Swaps ⁽¹⁾	3 373 040	2 452 378	2 745 909
Floors ⁽²⁾	1 180 000	680 000	680 000
Dettes garanties par des sûretés réelles ⁽³⁾	31 877	35 245	108 195
Droits d'exclusivité ou de préemption consentis sur cessions d'immeubles	222 356	63 256	1 282 206
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNES	4 807 273	3 230 879	4 816 311

(1) Dont couverture à terme : 497 000 m€.

(2) Dont couverture à terme : 500 000 m€.

(3) Liste des immeubles faisant l'objet d'une sûreté réelle : 26, rue Linois - 75015 Paris - 17, rue Galilée - 75016 Paris - 12-12 bis, rue de Torricelli - 75017 Paris - 1-3-5-7-9, rue Théophile-Gautier / 2, rue Casimir-Pinel et 221, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly - 2-8, rue du Maroc et 27-31, rue de Flandre - 79019 Paris - 28-28 bis, rue du Dr Finlay et 5, rue Sextius-Michel - 75015 Paris. Il est précisé qu'il n'y a pas omission d'un engagement significatif dans les engagements figurant dans la présente note.

Engagements de retraite (cf. 3.12)

Les indemnités de fin de carrière sont couvertes par une assurance dont les fonds déposés couvrent de façon satisfaisante les engagements du Groupe au 31 décembre 2004.

Les engagements de retraites supplémentaires gérés par des organismes extérieurs font apparaître, compte tenu des provisions complémentaires inscrites au bilan, un équilibre de couverture globale pour un montant d'engagements de 12 465 m€ actualisés au taux de 5 %.

V • Notes sur le compte de résultat consolidé

Afin de mieux refléter les différentes composantes des activités, le résultat des cessions d'immeubles ainsi que les dotations et reprises de provisions pour dépréciation du patrimoine sont inscrits sur des lignes distinctes dans les produits et charges d'exploitation.

5.1 • Loyers

Chiffre d'affaires

Hors taxes en m€	2004	2003	2002 PUBLIE	2002 PRO FORMA
Loyers d'habitations	202 118	233 348	171 210	274 708
Loyers commerciaux et de bureaux	291 037	259 831	122 451	247 425
Chiffre d'affaires consolidé	493 155	493 179	293 661	522 133

A structure égale et hors surfaces en vente, les loyers ont progressé de 3,47 % (2,37 % pour les loyers résidentiels et 4,31 % pour les loyers du secteur tertiaire) par rapport à l'exercice précédent.

Les investissements réalisés en juin 2004 ont généré 27 067 m€ de loyers.

5.2 • Dotations aux amortissements et provisions

en m€	31/12/2004		31/12/2003		31/12/2002	
	DOTATIONS	REPRISES	DOTATIONS	REPRISES	DOTATIONS	REPRISES
Patrimoine	91 693	401	84 676		39 759	12 963
Créances locataires	1 665	1 890	5 497	4 635	3 303	2 899
Autres risques et charges	5 235	402	7 100	2 324	5 620	1 622
Autres	4 836	8 988	8 103	11 109	7 385	5 031
TOTAL	103 430	11 680	105 378	18 068	56 067	22 515

5.3 • Cash flow courant avant cessions

en m€	2004	2003	2002
Loyers	493 155	493 162	293 661
Remboursements de charges locatives	87 101	85 300	53 107
Autres transferts de charges	2 488	4 116	1 820
Autres produits	17 374	13 181	5 607
Produits d'exploitation (hors reprises de provisions)	600 118	595 759	354 195
Autres charges externes	- 112 885	- 110 813	- 77 154
Impôts et taxes	- 46 896	- 43 223	- 27 052
Charges du personnel	- 45 396	- 51 376	- 27 559
Autres charges	- 4 217	- 6 932	- 3 378
Charges d'exploitation (hors dotations aux amortissements et provisions)	- 209 394	- 212 344	- 135 143
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	390 724	383 415	219 052
Produits financiers (hors reprises de provisions)	6 205	11 617	4 198
Charges financières (hors dotations aux provisions)	- 125 676	- 162 466	- 76 903
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT (cash flow courant) avant cessions	271 253	232 566	146 347

5.4 • Résultat financier

Les dotations aux provisions représentent à hauteur de 833 m€ l'amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires au titre de la période.

Elles comprennent également pour 3 100 m€ une provision représentant le différentiel de valorisation constaté lors du réaménagement intervenu en 2004 d'un contrat d'échange de taux (cf. 4.7).

Les reprises de provisions à caractère financier d'un montant de 8 540 m€ représentent l'annulation de la part non amortie des primes de remboursement des obligations converties au cours de l'exercice.

Dans cette rubrique figurent également les frais financiers capitalisés au titre des immeubles en développement qui se sont élevés à 764 m€.

5.5 • Résultat net des cessions d'immeubles

Le résultat des cessions de l'exercice, soit 19 619 m€ (après déduction de 3 098 m€ de frais de cessions), a été calculé par rapport aux valeurs comptables réévaluées au 1^{er} janvier 2003 après imputation éventuelle des corrections de valeurs.

5.6 • Résultat exceptionnel

En 2003, le résultat exceptionnel de 1 847 m€ représentait l'impact des opérations de l'absorption de SIMCO par GECINA sur les minoritaires.

5.7 • Impôts

en m€	2004	2003	2002 PUBLIE	2002 PRO FORMA
Impôt sur les bénéfices	- 12 634	- 26 235	- 59 724	- 56 904
Taxe de sortie	- 21 320	- 311 498		
Impôts différés	9 573	712 790	- 14 811	- 29 844
TOTAL IMPOTS	- 24 381	375 057	- 74 535	- 86 748

Le montant de 9 573 m€ inclut pour 770 m€ l'impact sur le compte de résultat des impôts différés actifs. Le solde de la variation des impôts différés actifs constatée en capitaux propres est dû aux sociétés acquises en 2004.

Certaines sociétés entrées dans le périmètre de consolidation en 2004 ont opté pour le nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) et procédé au paiement d'une "exit tax" de 11 614 m€ accompagnée d'une reprise corrélative d'impôts différés.

La loi de finances rectificative pour 2004 a mis à la charge des sociétés une taxe exceptionnelle de 2,5 % appliquée au montant des réserves pour plus-values à long terme. L'impôt dû par le Groupe d'un montant de 9 706 m€ a été enregistré en charge de l'exercice.

VI • Autres éléments d'information

6.1 • Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le 16 février 2005, le Groupe a cédé l'immeuble situé 3/5, boulevard de la Madeleine pour un prix de 152 M€. Cette cession générera en 2005 une plus-value consolidée de l'ordre de 27 M€.

Le 14 mars 2005, le Conseil d'Administration a été informé de la cession à Metrovacesa par les AGF et Azur-GMF de 30 % du capital de la Société et du dépôt par Metrovacesa d'un projet d'offre publique d'achat visant la totalité du capital de la Société.

6.2 • Faits et litiges exceptionnels

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 dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

6.3 • Effectif du Groupe

EFFECTIF MOYEN	2004	2003	2002
Cadres	199	215	121
Employés	216	247	147
Personnel d'immeubles	357	420	371
TOTAL	772	882	639

6.4 • 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 2004 s'élèvent à 258 m€.

6.5 • Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction

Néant.

6.6 • Options de souscription ou d'achat d'actions

	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Date de l'Assemblée	19 juin 1996	7 juin 2000	7 juin 2000	6 juin 2001	6 juin 2001	6 juin 2001	5 juin 2002	6 juin 2001	2 juin 2004
Date du Conseil d'Administration (date d'attribution des options)	29 sept. 1999	27 sept. 2000	26 sept. 2001	6 juin 2001	26 sept. 2001	5 juin 2002	25 sept. 2002	25 nov. 2003	12 oct. 2004
Date d'expiration	29 sept. 2004	27 sept. 2010	26 sept. 2011	5 juin 2009	25 sept. 2009	4 juin 2010	25 sept. 2012	24 nov. 2011	11 oct. 2014
Nombre d'actions (après ajustement) ⁽²⁾	50 575	127 356	128 266	55 591	47 501	123 329	162 822	275 974	313 000
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	43,18 €	40,13 €	39,16 €	47,87 €	46,99 €	47,20 €	44,28 €	51,82 €	64,92 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées	50 575	62 061	18 225	-	-	-	-	-	-

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

(2) Restant à souscrire au 1^{er} janvier 2004 après ajustement.

6.7 • Tableau des flux de trésorerie

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés intégrées	174 958		
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
– Amortissements et provisions	91 749		
– Variation des impôts différés	– 9 573		
– Plus-values de cession ⁽¹⁾	– 22 933		
– Taxe de sortie	21 320		
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées ⁽²⁾	255 521		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
– Créances d'exploitation	– 47 037		
– Dettes d'exploitation	38 652		
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	247 136	179 279	99 156
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisition d'immobilisations	– 605 693		
Cessions d'immobilisations	133 240		
Incidence des variations de périmètre	– 15 184		
Paiement de la taxe de sortie	– 144 181		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	– 631 817	1 307 575	– 1 277 224
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	– 133 908		
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	– 1 379		
Emissions d'emprunts	1 422 897		
Remboursements d'emprunts	– 655 860		
Augmentation de capital	7 343		
Actions propres imputées sur les capitaux propres et levées d'options	– 260 822		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	378 271	– 1 591 829	1 303 518
Variation de trésorerie	– 6 410	– 104 975	125 449
Trésorerie d'ouverture	141 004	245 979	120 530
Trésorerie de clôture	134 594	141 004	245 979
(1) Plus-values de cessions	22 933		
Frais de cessions et amortissement des travaux sur ventes figurant en diminution des "résultats de cessions" au compte de résultat	– 3 314		
	19 619		
(2) Marge brute d'autofinancement (cf. 5.3)	271 253		
Frais de cessions figurant en diminution des "résultats de cessions" impôt sur les bénéfices	– 3 098		
	– 12 634		
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	255 521		

Application des normes comptables internationales

Pour permettre d'appréhender les effets des normes comptables internationales (IFRS) qui s'appliquent aux comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2005, et conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, il est présenté trois tableaux explicitant le passage des comptes 2004 établis selon les règles comptables françaises aux comptes établis selon les normes IFRS :

- passage du bilan de clôture du 31 décembre 2003 établi selon les normes françaises au bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004 établi en normes IFRS ;
- passage du compte de résultat de l'exercice 2004 établi selon les normes françaises au compte de résultat 2004 établi en normes IFRS ;
- passage du bilan de clôture au 31 décembre 2004 établi selon les normes françaises au bilan au 31 décembre 2004 établi en normes IFRS.

Pour faciliter la compréhension des principales modifications apportées par les nouvelles normes comptables, les retraitements sont ventilés dans des colonnes distinctes selon leur nature :

- comptes consolidés établis selon les normes françaises, après d'éventuels reclassements ;
- ajustements résultant de l'application des IFRS relatifs à la valorisation du patrimoine (essentiellement IAS 40) ;
- ajustements résultant de l'application des IFRS relatifs à la comptabilisation des instruments financiers (essentiellement IAS 39) ;
- ajustements résultant de l'application des autres normes IAS / IFRS (IAS 12, 17, 19 & IFRS 2) ;
- comptes consolidés établis selon les nouvelles normes IFRS.

Les variations sont commentées sous forme de notes détaillées jointes à chaque tableau de passage présenté.

Il est rappelé que les informations financières présentées aux paragraphes 4.4.1 et 4.4.2 sont des projets établis en l'état des textes et interprétations disponibles à ce jour. Ils ne présentent donc pas un caractère définitif et pourront être ajustés pour tenir compte des évolutions susceptibles d'intervenir du fait de nouvelles dispositions ou de l'évolution de la situation de marché. Il est donc possible que le bilan au 31 décembre 2004, présenté ci-après selon les normes IFRS, ne soit pas le bilan d'ouverture à partir duquel les comptes consolidés de l'exercice 2005 seront définitivement établis.

Etat de passage du bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales IFRS

	31/12/2003			ECRITURES DE PASSAGE				01/01/2004
	PUBLIE	RECLAS- SEMENTS	31/12/2003 RECLASSE	IAS 40	IAS 39	AUTRES IFRS (IAS 17, 12, 19 & IFRS 2)	TOTAL DES AJUS- TEMENTS	SELON IFRS
en m€								
Actif								
Immeubles de placement	6 834 677	- 48 220 ⁽¹⁾	6 786 457	268 655 ⁽⁵⁾			268 655	7 055 112
Autres immobilisations	2 823	48 220 ⁽¹⁾	51 043				0	51 043
Immobilisations financières et autres actifs non courants	14 646	1 191 ⁽⁴⁾	15 837	532 ⁽⁶⁾			532	16 369
Actifs non courants	6 852 146	1 191	6 853 337	269 187	0	0	269 187	7 122 524
Stocks	0		0				0	0
Clients	18 790		18 790			3 207 ⁽¹⁶⁾	3 207	21 997
Autres créances	61 354		61 354				0	61 354
Charges constatées d'avance et autres comptes de régularisation	31 248	- 1 191 ⁽⁴⁾	30 057	- 337 ⁽⁶⁾	- 29 075 ⁽⁸⁾		- 29 412	645
Disponibilités et valeurs de placement	147 248		147 248			- 11 805 ⁽¹⁷⁾	- 11 805	135 443
Instruments financiers					4 138 ⁽⁹⁾		4 138	4 138
Actifs courants	258 640	- 1 191	257 449	- 337	- 24 937	- 8 598 ⁽¹⁶⁾	- 33 872	223 577
TOTAL ACTIF	7 110 786	0	7 110 786	268 850	- 24 937	- 8 598	235 315	7 346 101
Passif								
Capital	435 287		435 287				0	435 287
Réserves	2 802 323	535 519	3 337 842	266 232	- 58 087	12 972	221 117	3 558 959
Résultats	535 519	- 535 519 *	0				0	0
Capitaux propres	3 773 129	0	3 773 129	266 232 ⁽⁷⁾	- 58 087 ⁽¹⁵⁾	12 972 ⁽²⁰⁾	221 117	3 994 246
Intérêts minoritaires	38 149		38 149	376 ⁽⁶⁾			376	38 525
Provisions pour risques et impôts différés	75 823		75 823	2 242 ⁽⁶⁾	- 5 391 ⁽¹⁰⁾	- 291 ⁽¹⁸⁾	- 3 440	72 383
Dettes fiscales et sociales		284 675 ⁽³⁾	284 675			- 21 279 ⁽¹⁹⁾	- 21 279	263 396
Dettes financières	2 660 241	- 488 359 ⁽²⁾	2 171 882		- 21 533 ⁽¹¹⁾		- 21 533	2 150 349
Instruments dérivés			0		20 619 ⁽¹²⁾		20 619	20 619
Dettes non courantes	2 736 064	- 203 684	2 532 380	2 242	- 6 305	- 21 570	- 25 633	2 506 747
Dettes financières (part courante)		488 359 ⁽²⁾	488 359				0	488 359
Instruments dérivés (part courante)			0		46 534 ⁽¹³⁾		46 534	46 534
Dépôts de garantie	59 928		59 928				0	59 928
Produits comptabilisés d'avance et autres comptes de régularisation	9 694		9 694		- 7 079 ⁽¹⁴⁾		- 7 079	2 615
Fournisseurs	16 623		16 623				0	16 623
Dettes fiscales et sociales	451 351	- 284 675 ⁽³⁾	166 676				0	166 676
Autres dettes	25 848		25 848				0	25 848
Dettes courantes	563 444	203 684	767 128	0	39 455	0	39 455	806 583
TOTAL PASSIF	7 110 786	0	7 110 786	268 850	- 24 937	- 8 598	235 315	7 346 101

* Reclassement du résultat en réserves consolidées.

Note explicative du passage du bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales IFRS

Les signes + ou – indiquent l'effet sur les capitaux propres et fonctionnent en sens inverse du signe précédant le montant figurant sur l'état de passage.

NOTE	en m€
Reclassements	
(1) Reclassement du siège social en immeuble d'exploitation	48 220
(2) Reclassement en dettes courantes de la partie à moins d'un an de la dette financière	488 369
(3) Reclassement en dettes non courantes de la partie exigible à plus d'un an de la dette d'"exit tax"	284 675
(4) Reclassement en actif non courant des impôts différés actif	1 191
IAS 40 - immeubles de placement	
(5) Mise à la juste-valeur des immeubles de placement	268 655
(6) Reconnaissance des impôts différés, des intérêts minoritaires, et autres retraitements	– 2 423
(7) Incidence sur les capitaux propres des ajustements relatifs à la valorisation des immeubles de placement	266 232
IAS 39 - instruments financiers	
(8) Retraitement des charges restant à amortir figurant à l'actif du bilan	– 29 075
(9) Comptabilisation de la juste-valeur des instruments dérivés à l'actif	4 138
(10) Retraitement sur instruments dérivés	5 391
(11) Transfert en capitaux propres de la partie optionnelle des emprunts convertibles et retraitement des lignes obligataires	21 533
(12) Comptabilisation de la juste-valeur des instruments dérivés dans le passif non courant	– 20 619
(13) Comptabilisation de la juste-valeur des instruments dérivés dans le passif courant	– 46 534
(14) Retraitement des produits restant à étaler figurant au passif du bilan	7 079
(15) Incidence sur les capitaux propres des ajustements relatifs à la valorisation des instruments financiers	– 58 087
Autres normes IAS	
(16) Retraitement de la reconnaissance des revenus selon l'IAS 17	3 207
(17) Retraitement selon IAS 32 des actions auto-détenues	– 11 805
(18) Annulation de la provision pour grosses réparations selon l'IAS 37 (1 018) et ajustement de la provision pour avantages consentis au personnel selon l'IAS 19 (727)	291
(19) Actualisation de la dette d'"exit tax"	21 279
(20) Incidence sur les capitaux propres des ajustements relatifs aux autres normes	12 972

Etat de passage du compte de résultat 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales IFRS

en m€	2004	ECRITURES DE PASSAGE			2004	
	NORMES FRANÇAISES	IAS 40	IAS 39	AUTRES IFRS (IAS 17, 12, 19 & IFRS 2)	TOTAL DES AJUSTEMENTS IFRS	NORMES IAS
Loyers résidentiels	202 118				0	202 118
Loyers tertiaires	291 037			542 ⁽¹¹⁾	542	291 579
Total des loyers	493 155	0	0	542	542	493 697
Autres produits	10 363				0	10 363
Total des produits d'exploitation	503 518	0	0	542	542	504 060
Charges sur immeubles	- 149 938					- 149 938
Charges refacturées	87 082				0	87 082
Autres charges	- 2 047				0	- 2 047
Total des charges d'exploitation directes	- 64 903	0	0	0	0	- 64 903
Excédent brut d'exploitation des immeubles et activités de service	438 615	0	0	542	542	439 157
Frais de personnel	- 35 453			- 430 ⁽¹²⁾	- 430	- 35 883
Autres frais de gestion	- 19 605		- 1 611 ⁽⁶⁾		- 1 611	- 21 216
Frais de structure	- 55 058	0	- 1 611	- 430	- 2 041	- 57 099
Autres produits	9 518				0	9 518
Autres charges	- 2 351				0	- 2 351
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	- 1 627			- 931 ⁽¹³⁾	- 931	- 2 558
Amortissements	- 83 367	80 270 ⁽¹⁾	1 678 ⁽⁷⁾		81 948	- 1 419
Résultat brut d'exploitation après frais de structure	305 730	80 270	67	- 819	79 518	385 248
Frais financiers (net)	- 119 471		847 ⁽⁸⁾		847	- 118 624
Amortissements et provisions à caractère financier	4 549		- 4 607 ⁽⁹⁾		- 4 607	- 58
Résultat financier	- 114 922	0	- 3 760	0	- 3 760	- 118 682
Résultat courant avant impôts et cessions	190 808	80 270	- 3 693	- 819	75 758	266 566
Provisions sur immeubles	- 11 087	11 087 ⁽²⁾			11 087	0
Résultats de cession d'actifs	19 619	- 12 709 ⁽³⁾			- 12 709	6 910
Résultat opérationnel avant impôts et ajustements de valeurs	199 340	78 648	- 3 693	- 819	74 136	273 476
Variation de la juste-valeur des immeubles de placement		424 368 ⁽⁴⁾			424 368	424 368
Variation de la juste-valeur des instruments financiers			439 ⁽¹⁰⁾		439	439
Actualisation des dettes et créances				- 10 730 ⁽¹⁴⁾	- 10 730	- 10 730
Résultat avant impôts	199 340	503 016	- 3 254	- 11 549	488 213	687 553
Impôt courant	- 12 634				0	- 12 634
Impôts différés et taxe de sortie	- 11 747	- 819 ⁽⁵⁾			- 819	- 12 566
Résultat net consolidé	174 959	502 197	- 3 254	- 11 549	487 394	662 353
Intérêts minoritaires	- 129				0	- 129
Résultat net consolidé part du Groupe	174 830	502 197	- 3 254	- 11 549	487 394	662 224

Le format retenu pour la présentation du compte de résultat suivant les normes IFRS est établi sous forme analytique de manière à faire apparaître l'Excédent Brut d'Exploitation des immeubles et activités de services. Il reprend, adapté aux particularités de GECINA, les lignes directrices du format proposé par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

Note explicative du passage du compte de résultat 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales IFRS

NOTE	Retraitements	en m€
	IAS 40 - immeubles de placement	
(1)	Annulation des amortissements comptabilisés suivant les normes françaises	80 270
(2)	Annulation des provisions pour immeubles comptabilisées suivant les normes françaises	11 087
(3)	Ajustement des plus-values de cession en fonction de la juste-valeur au 1 ^{er} janvier 2004	- 12 709
(4)	Variation au cours de l'exercice de la juste-valeur des immeubles de placement	424 368
(5)	Impact des impôts différés	- 819
	Incidence sur le résultat des ajustements relatifs à la valorisation des immeubles de placement	502 197
	IAS 39 - instruments financiers	
(6)	Retraitement des frais d'emprunts émis en 2004 (commissions)	- 1 611
(7)	Retraitement de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts (commissions)	1 678
(8)	Retraitement des éléments liés aux instruments financiers et impact du coût amorti des lignes obligataires	847
(9)	Retraitement des amortissements et provisions liés aux instruments financiers	- 4 607
(10)	Variation de la juste-valeur des instruments dérivés	439
	Incidence sur le résultat des ajustements relatifs aux instruments financiers	- 3 254
	Autres normes IAS	
(11)	Retraitement de la reconnaissance des revenus selon l'IAS 17	542
(12)	Retraitement selon IFRS 2 des stock-options et PEE	- 430
(13)	Retraitement selon IAS 19 des avantages consentis au personnel	- 931
(14)	Actualisation de la dette d'"exit tax"	- 10 730
	Incidence sur le résultat des ajustements relatifs aux autres normes IFRS	- 11 549
	Incidence sur le résultat de l'ensemble des ajustements relatifs aux normes IFRS	487 394

Etat de passage du bilan au 31 décembre 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales IFRS

	31/12/2004			ECRITURES DE PASSAGE							31/12/2004			SELON IFRS
	PUBLIE	RECLAS- SEMENTS	31/12/2004 RECLASSE	IAS 40		IAS 39		AUTRES IFRS (IAS 17, 12, 19 & IFRS 2)		TOTAL DES AJUSTEMENTS IFRS				
				AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS		
				AU 01/01/2004	AU 2004	AU 01/01/2004	AU 2004	AU 01/01/2004	AU 2004	AU 01/01/2004	AU 2004	AU 01/01/2004	AU 2004	
en m€														
Actif														
Immeubles de placement	7 228 585	- 71 967 ⁽¹⁾	7 156 618	268 655	538 801 ⁽⁶⁾					268 655	538 801	807 456		7 964 074
Autres immobilisations	2 836	71 967 ⁽¹⁾	74 803							0	0	0		74 803
Immobilisations financières, incorporelles et impôts différés	13 755	7 140 ⁽⁴⁾	20 895	532						532	0	532		21 427
Actifs non courants	7 245 176	7 140	7 252 316	269 187	538 801	0	0	0	0	269 187	538 801	807 988		8 060 304
Stocks	25 357		25 357							0	0	0		25 357
Clients	44 300		44 300					3 207	542 ⁽¹⁹⁾	3 207	542	3 749		48 049
Autres créances	51 228		51 228							0	0	0		51 228
Charges constatées d'avance et autres comptes de régularisation	32 720	- 7 140 ⁽⁴⁾	25 580	- 337	- 661 ⁽⁶⁾	- 29 075	7 191 ⁽¹⁰⁾			- 29 412	6 530	- 22 882		2 698
Disponibilités et valeurs de placement	139 623		139 623					- 11 805	869 ⁽²⁰⁾	- 11 805	869	- 10 936		128 687
Instruments financiers						4 138	43 008 ⁽¹¹⁾			4 138	43 008	47 146		47 146
Actifs courants	293 228	- 7 140	286 088	- 337	- 661	- 24 937	50 199	- 8 598	1 411	- 33 872	50 949	17 077		303 165
TOTAL ACTIF	7 538 404	0	7 538 404	268 850	538 140	- 24 937	50 199	- 8 598	1 411	235 315	589 750	825 065		8 363 469

	31/12/04		ECRITURES DE PASSAGE									31/12/2004	
	PUBLIE	RECLAS- SEMENTS	IAS 40		IAS 39		AUTRES IFRS (IAS 17, 12, 19 & IFRS 2)		TOTAL DES AJUSTEMENTS IFRS			SELON IFRS	
			31/12/2004	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS	AJUS- TEMENTS		AJUS- TEMENTS
			RECLASSE	AU 01/01/2004	AU 2004	AU 01/01/2004	AU 2004	AU 01/01/2004	AU 2004	AU 01/01/2004	AU 2004		AU 31/12/2004
en m€													
Passif													
Capital	465 764		465 764							0	0	0	465 764
Réserves	3 216 524		3 216 524	266 232	35 124 ⁽⁷⁾	- 58 087	- 175 ⁽¹²⁾	12 972	1 299 ⁽²¹⁾	221 117	36 248	257 365	3 473 889
Résultats	174 830		174 830		502 197 ⁽⁹⁾		- 3 254 ⁽¹⁸⁾		- 11 549 ⁽²⁴⁾	0	487 394	487 394	662 224
Capitaux propres	3 857 118	0	3 857 118	266 232	537 321	- 58 087	- 3 429	12 972	- 10 250	221 117	523 642	744 759	4 601 877
Intérêts minoritaires	30 256		30 256	376						376	0	376	30 632
Provisions pour risques et impôts différés	94 376		94 376	2 242	819 ⁽⁸⁾	- 5 391	- 3 100 ⁽¹³⁾	- 291	931 ⁽²²⁾	- 3 440	- 1 350	- 4 790	89 586
Dettes fiscales et sociales		158 911 ⁽³⁾	158 911					- 21 279	10 730 ⁽²³⁾	- 21 279	10 730	- 10 549	148 362
Dettes financières	3 070 719	- 569 880 ⁽²⁾	2 500 839			- 21 533	19 304 ⁽¹⁴⁾			- 21 533	19 304	- 2 229	2 498 610
Instruments dérivés			0			20 619	182 ⁽¹⁵⁾			20 619	182	20 801	20 801
Dettes non courantes	3 165 095	- 410 969	2 754 126	2 242	819	- 6 305	16 386	- 21 570	11 661	- 25 633	28 866	3 233	2 757 359
Dettes financières (part courante)		569 880 ⁽²⁾	569 880						0	0	0	0	569 880
Instruments dérivés (part courante)			0			46 534	42 569 ⁽¹⁶⁾			46 534	42 569	89 103	89 103
Dépôts de garantie	64 050		64 050						0	0	0	0	64 050
Produits comptabilisés d'avance et autres comptes de régularisation	15 578		15 578			- 7 079	- 5 327 ⁽¹⁷⁾			- 7 079	- 5 327	- 12 406	3 172
Fournisseurs	32 394		32 394							0	0	0	32 394
Dettes fiscales et sociales	340 131	- 158 911 ⁽³⁾	181 220							0	0	0	181 220
Autres dettes	33 782		33 782							0	0	0	33 782
Dettes courantes	485 935	410 969	896 904	0	0	39 455	37 242	0	0	39 455	37 242	76 697	973 601
TOTAL PASSIF	7 538 404	0	7 538 404	268 850	538 140	- 24 937	50 199	- 8 598	1 411	235 315	589 750	825 065	8 363 469

Note explicative du passage du bilan au 31 décembre 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales IFRS

Les signes + ou – indiquent l’effet sur les capitaux propres et fonctionnent en sens inverse du signe précédant le montant figurant sur l’état de passage.

NOTE	en m€
Pour les ajustements correspondant au bilan d’ouverture au 1^{er} janvier 2004 se reporter aux notes accompagnant le tableau de passage correspondant	
Reclassements	
(1) Reclassement du siège social en immeuble d’exploitation	71 967
(2) Reclassement en dettes courantes de la partie à moins d’un an de la dette financière	569 880
(3) Reclassement en dettes non courantes de la partie exigible à plus d’un an de la dette d’“exit tax”	158 911
(4) Reclassement en actif non courant des impôts différés actif	7 140
IAS 40 - immeubles de placement	
(5) Variation 2004 de la juste-valeur des immeubles de placement (dont annulation des dotations aux amortissements et autres impacts)	538 801
(6) Retraitement des travaux sur vente à amortir	– 661
(7) Annulation de la correction de l’écart de réévaluation intervenue en 2004*	– 35 124
(8) Variation des impôts différés sur la variation de juste-valeur des immeubles de placement	– 819
(9) Incidence sur le résultat des ajustements relatifs à la valorisation des immeubles de placement	502 197
IAS 39 - instruments financiers	
(10) Retraitement des charges restant à amortir figurant à l’actif du bilan	7 191
(11) Variation de la juste-valeur des instruments dérivés à l’actif	43 008
(12) Variation de la juste-valeur des instruments dérivés dans le passif non courant (182) et annulation des éléments relatifs à la conversion de l’emprunt obligataire (7)*	175
(13) Retraitement sur instruments dérivés	3 100
(14) Retraitement de la valorisation des lignes obligataires	– 19 304
(15) Variation de la juste-valeur des instruments dérivés dans le passif non courant	– 182
(16) Variation de la juste-valeur des instruments dérivés dans le passif courant	– 42 569
(17) Retraitement des produits restant à étaler figurant au passif du bilan	5 327
(18) Incidence sur le résultat des ajustements relatifs à la valorisation des instruments financiers	– 3 254
Autres normes IAS	
(19) Retraitement de la reconnaissance des revenus selon l’IAS 17	542
(20) Annulation de la diminution des actions auto-détenues	869
(21) Imputation sur les capitaux propres de l’annulation de la diminution des actions auto-détenues (869) selon l’IAS 32 et des stock-options (430) selon l’IFRS 2*	– 1 299
(22) Retraitement selon IAS 19 des avantages consentis au personnel	– 931
(23) Actualisation de la dette d’“exit tax”	– 10 730
(24) Incidence sur le résultat des ajustements relatifs aux autres IFRS	– 11 549

* Ces éléments impactent les capitaux propres en 2004.

Comptes annuels

Compte de résultat

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Produits d'exploitation			
Loyers	268 017	288 403	186 071
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	10 310	2 585	121 034
Autres prestations		355	491
Subventions diverses	2	1	21
Reprises sur provisions pour dépréciation des immeubles	3 212		4 981
Reprises sur provisions	754	4 232	1 800
Remboursements de charges locatives	54 123	57 777	37 198
Autres transferts de charges	1 774	2 616	18 541
Autres produits	5 443	5 691	26
Total	343 635	361 660	370 163
Charges d'exploitation			
Achats	14 858	19 096	12 110
Autres charges externes	67 590	66 357	59 280
Impôts et taxes	30 485	28 565	18 948
Charges de personnel	33 483	38 042	18 179
Dotations aux amortissements	44 478	46 431	27 440
Dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles	7 073	3 893	9 591
Dotations aux provisions sur actif circulant	789	4 083	2 077
Dotations aux provisions pour risques et charges	878	558	521
Autres charges	1 769	4 564	817
Total	201 403	211 589	148 963
Résultat d'exploitation	142 232	150 071	221 200
Produits financiers			
Intérêts et produits assimilés	29 960	27 235	389
Produits nets sur cessions de V.M.P.	1 321	850	762
Reprises sur provisions et transferts de charges	6 665	1 636	47 683
Produits des valeurs mobilières et créances	192 795	8 374	4 056
Produits financiers de participation	2 415	31 698	11 394
Total	233 156	69 793	64 284
Charges financières			
Intérêts et charges assimilés	148 415	161 580	124 026
Dotations aux provisions	43 264	61 020	5 277
Total	191 679	222 600	129 303
Résultat financier	41 477	- 152 807	- 65 019
Résultat courant	183 709	- 2 736	156 181
Éléments exceptionnels			
Plus-values de fusions-cessions-échanges de titres	10 299	7 994	- 385
Malis de fusion		- 2 519	
Subventions	267	280	214
Provisions exceptionnelles, transfert de charges	- 437		- 4 999
Produits et charges exceptionnels		- 792	
Résultat exceptionnel	10 129	4 963	- 5 170
Résultat avant impôts	193 838	2 227	151 011
Impôt sur les bénéfices	1 535	19 042	- 40 835
Résultat	195 373	21 269	110 176

Bilan

Actif

en m€	31/12/2004			31/12/2003	31/12/2002
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET	NET	NET
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, licences	69	9	60	228	253
Immobilisations corporelles					
Terrains	1 204 309	5 664	1 198 645	1 220 326	631 401
Constructions	2 600 381	81 106	2 519 255	2 563 815	1 296 599
Constructions sur sol d'autrui	94 653	5 108	89 585	92 941	20 563
Autres	1 171	486	685	1 736	1 420
Constructions en cours	10 208		10 208	3 106	10 230
Avances et acomptes	97		97	97	
Immobilisations financières					
Participations et créances rattachées	2 986 461	36 235	2 950 226	2 543 236	2 701 736
Autres titres immobilisés	170 167		170 167	81 574	102 563
Prêts	1 072		1 072	1 361	3 090
Autres immobilisations financières	1 770	153	1 617	1 907	1 045
TOTAL I	7 070 358	128 741	6 941 617	6 510 327	4 768 900
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes	46		46	86	31
Créances					
Créances locataires	36 725	14 368	22 357	11 462	11 070
Autres	67 449	332	67 117	594 584	157 316
Valeurs mobilières de placement	106 182	280	105 902	113 957	441 107
Disponibilités	8 787		8 787	1 680	805
Compte de régularisation actif					
Charges constatées d'avance	1 455		1 455	539	127
TOTAL II	220 644	14 980	205 664	722 308	610 456
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES					
	16 866		16 866	11 710	61 445
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS					
	5 032		5 032	16 977	20 886
TOTAL III	21 898		21 898	28 687	82 331
TOTAL GENERAL (I + II + III)	7 312 900	143 721	7 169 179	7 261 322	5 461 687

Passif

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
CAPITAUX PROPRES			
Capital	465 764	435 287	405 696
Primes d'émission, de fusion, d'apports	1 876 037	1 773 328	1 207 761
Ecart de réévaluation	995 607	1 150 751	
Réserves :			
Réserve légale	45 280	42 233	39 273
Réserve légale provenant des plus-values à long terme	1 296	1 296	1 296
Réserves réglementées	224 220	221 874	221 610
Réserves distribuables	145 971		
Report à nouveau	- 4 988	84 510	
Résultat de l'exercice	195 373	21 269	110 176
Subventions d'investissement	2 266	2 449	1 988
Provisions réglementées			
TOTAL I	3 946 826	3 732 997	1 987 800
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	47 786	47 171	23 469
Provisions pour charges	12 126	8 328	116 418
TOTAL II	59 912	55 499	139 887
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles		368 321	488 705
Emprunts obligataires	1 389 690	877 210	
Emprunts et dettes financières	1 444 413	1 815 697	2 769 333
Dépôts de garantie	41 497	40 293	30 910
Avances et acomptes reçus	11 250	10 319	8 281
Dettes fournisseurs	18 206	12 175	15 207
Dettes fiscales et sociales	14 670	13 764	7 406
Dettes sur immobilisations	3 549	983	705
Dettes fiscales (Impôt Société - "exit tax")	219 730	322 114	10 794
Autres dettes	6 441	4 767	2 281
COMPTE DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	12 995	7 183	378
TOTAL III	3 162 441	3 472 826	3 334 000
TOTAL GENERAL (I + II + III)	7 169 179	7 261 322	5 461 687

Annexe aux comptes annuels

I • Faits significatifs

1.1 • Principaux événements

Exercice 2004

Sur le plan financier, GECINA a exercé la faculté de remboursement anticipé des obligations convertibles GECINA novembre 2002 et ex-SIMCO juillet 1997 entraînant ainsi la conversion ou le remboursement de 3 838 831 obligations et la création corrélative de 6 880 172 actions.

Le Conseil d'Administration du 2 juin a décidé de procéder à une réduction de capital par annulation de trois millions d'actions auto-détenues.

La loi de finances rectificative pour 2004 a mis à la charge des sociétés une taxe exceptionnelle de 2,5 % appliquée au montant des réserves pour plus-values à long terme. L'impôt dû par la Société s'élève à 4 988 m€.

La Société a procédé à une imputation sur l'écart de réévaluation des baisses de valorisation en bloc hors droits des immeubles pour un montant de 9 173 m€ (cf. 3.1.3).

Exercice 2003

1. Option au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées et réévaluation

En septembre 2003, GECINA a opté pour le nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) et, dans ce cadre, a procédé à une réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 de la valeur de l'ensemble de ses immobilisations corporelles et financières.

Cette réévaluation a été faite sur la base des expertises prix nets vendeurs, en bloc, réalisées au 31 décembre 2002. L'écart de réévaluation au 31 décembre 2003 s'élevait à 1 150 751 m€.

Cette option a donné lieu à l'exigibilité d'une taxe de sortie de 429 485 m€, dont 365 757 m€ ont été imputés sur l'écart de réévaluation et 63 728 m€ inscrits dans les charges de l'exercice 2003.

2. Fusion par absorption de SIMCO par GECINA

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de SIMCO et l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de GECINA, réunies le 17 décembre 2003, ont décidé la fusion-absorption de SIMCO par GECINA avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003. En conséquence, GECINA a émis 671 148 actions nouvelles en rémunération des 2,77 % de capital de SIMCO non détenus à cette date.

3. Réalisation d'un important programme de cessions

Au cours de l'année 2003, la Société a cédé 999 m€ d'actifs, essentiellement résidentiels à faible rendement.

A hauteur de 774 m€, ces cessions ont été réalisées dans le cadre des accords inscrits dans les engagements hors bilan au 31 décembre 2002 et conclus en octobre 2002 avec le fonds d'investissement américain Westbrook Partners.

4. Conversions d'obligations

Les conversions d'obligations réalisées au cours de l'exercice et relatives principalement à l'emprunt obligataire émis en 1997 par le GFC et à échéance 1^{er} janvier 2004 ont généré la création de 1 301 599 actions nouvelles. Suite à ces conversions, les capitaux propres ont augmenté de 119 072 m€ (cf. 4.7) et le résultat de l'exercice de 11 092 m€.

Exercice 2002

Prise de contrôle de SIMCO

A l'issue de l'offre publique qu'elle a initiée sur les titres SIMCO, GECINA a acquis 95,9 % du capital représentant 97,2 % des droits de vote de SIMCO, ainsi que 95,6 % des obligations convertibles et 97,9 % des certificats de valeur garantie en circulation émis par SIMCO.

Ces titres ont été livrés le 15 novembre 2002.

L'acquisition a représenté un investissement de 2 269 004 m€, financé à hauteur de 746 102 m€ (prime comprise) par l'émission de 7 808 046 actions, et un financement bancaire à hauteur de 1 522 902 m€.

Par ailleurs, dans le cadre de cette offre, GECINA a émis des obligations convertibles en actions GECINA en échange des obligations convertibles en actions SIMCO émises par cette dernière. A l'issue de l'offre, 95,9 % des obligations convertibles SIMCO ont été échangées et ont donné lieu à l'émission de nouvelles obligations convertibles GECINA.

1.2 • Comparabilité des comptes

Du fait de l'opération de fusion évoquée précédemment ainsi que de la réévaluation des immobilisations, les comptes annuels des exercices 2004 et 2003 ne sont pas comparables directement avec ceux de l'exercice 2002.

Les incidences significatives des opérations de l'exercice 2003 sur l'actif et le passif ou certains postes du compte de résultat sont présentées dans les notes en annexe.

Changement de méthode : en application de la recommandation 2003-R.01 du Conseil National de la Comptabilité, l'impact de la première prise en compte des médailles du travail (primes anniversaires de présence des salariés) a été enregistré en charge de l'exercice. Cette provision s'élève à 701 m€.

II • Règles et méthodes comptables

Les états financiers sont établis conformément aux conventions du Plan Comptable Général 1999 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 de provisions pour dépréciation du patrimoine sur des lignes distinctes dans les produits et charges d'exploitation.

III • 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 (cf. 1.1).

3.1 • Actifs immobilisés

3.1.1 • Valeur brute des immobilisations

Les terrains et les constructions ayant fait l'objet de la réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 sont inscrits pour leur valeur réévaluée sur la base des expertises valeurs blocs hors droits effectuées au 31 décembre 2002 (cf. 1.1).

Les immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles acquises depuis le 1^{er} janvier 2003 sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

3.1.2 • Amortissement des immobilisations

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont amorties suivant le mode linéaire et en fonction des durées de vie prévues des actifs :

Immobilisations incorporelles :

Logiciels informatiques	1 à 5 ans
-------------------------	-----------

Constructions à compter du 1^{er} janvier 2003 (sur la base des valeurs réévaluées*) :

Immeubles du patrimoine habitation	80 ans
Immeubles du patrimoine tertiaire	50 ans
Constructions sur sol d'autrui	durée du bail
Agencements, améliorations et aménagements des constructions	5 à 20 ans

Autres immobilisations :

Agencements, améliorations et aménagements divers	5 à 20 ans
Matériel de transport	4 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	10 ans

(*) A la suite de la réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003, les amortissements ont été calculés sur des durées d'amortissement comprises entre 50 et 80 ans appliquées aux valeurs résultant des expertises immobilières effectuées au 31 décembre 2002 et conformément à la ventilation de la "valeur "bloc" hors droits" entre terrains et constructions définie dans lesdites expertises.

3.1.3 • Corrections de valeurs et provisions pour dépréciation des immeubles

Comme le prévoit, pendant une période de deux ans, l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité du 11 juin 2003, les baisses de valorisation en bloc hors droits des immeubles, constatées au 31 décembre 2003 puis au 31 décembre 2004 pour la dernière fois par rapport au 31 décembre 2002, ont été corrigées à hauteur de 35 247 m€ (soit 9 173 m€ au 31 décembre 2004 et 26 074 m€ au 31 décembre 2003) par imputation sur l'écart de réévaluation enregistré à l'ouverture de l'exercice. Les amortissements ont été corrigés en conséquence pour 145 m€.

Par ailleurs, en complément de la correction de valeur indiquée ci-dessus, une provision complémentaire nette de 3 861 m€ a été calculée sur ces immeubles en cas d'insuffisance de l'écart de réévaluation (cas notamment des immeubles du patrimoine SIMCO, l'écart de réévaluation n'existant plus du fait de la fusion), selon les modalités suivantes :

Patrimoine en détention longue

Une provision pour dépréciation est constituée, ligne à ligne, lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure à la valeur nette comptable de l'immeuble, sous déduction d'une franchise de 15 %. Cette provision 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 ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une provision pour dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

3.1.4 • Provisions pour grosses réparations

a) Le règlement CRC 2002-10 modifié par le règlement CRC 2003-07 prévoit soit l'application de l'approche dite "par composants", soit la constitution de provisions pour les dépenses de gros entretien et de grandes révisions, au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2005.

GECINA n'a pas opté pour une application anticipée de l'approche "par composants" au titre de l'exercice 2004. Au regard des programmes pluriannuels, aucune provision pour les dépenses de gros entretien et de grandes révisions n'est à constituer par GECINA.

- b) Le coût des travaux réalisés au titre de l'entretien des immeubles et de la remise en état des locaux est inscrit dans les charges de l'exercice. Les travaux de rénovation sont immobilisés.

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.

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 provision de ces titres ou créances que s'il est justifié d'une dépréciation par rapport à la valeur d'usage. Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : actif net comptable corrigé, rentabilité, valeur stratégique pour le Groupe.

Les actions propres détenues par la Société sont inscrites à ce poste, excepté celles affectées spécifiquement en couverture des options d'achat attribuées aux salariés et mandataires sociaux et figurant en valeurs mobilières de placement.

3.3 • Créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont provisionnées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. Les provisions 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 provision 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 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 frais d'acquisition des immobilisations qui sont étalés sur 5 ans ;
- les commissions bancaires d'ouverture de crédit étalées sur la durée de l'emprunt ;
- les primes payées sur 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'intérêt (swaps) et des instruments conditionnels (caps et floors) en couverture des lignes de crédits et des emprunts. Les charges et produits correspondants sont inscrits prorata 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.

Médailles du travail

Les engagements au titre des médailles du travail (primes anniversaires versées au personnel) ont été provisionnés pour la première fois au 31 décembre 2004 (cf. 1.2 et 4.8) et enregistrés en charge de l'exercice.

IV • Explications des postes du bilan

4.1 • Actif immobilisé

ACTIFS	VALEURS BRUTES DEBUT EXERCICE	REEVALUATION (2)	ACQUISITIONS	DIMINUTIONS	VALEURS BRUTES FIN EXERCICE
en m€					
Immobilisations incorporelles	662	0	0	593	69
Concessions, licences	662			593	69
Autres					
Immobilisations corporelles	3 927 606	- 9 173	52 018	59 632	3 910 819
Terrains	1 224 146	- 2 977		16 860	1 204 309
Constructions	2 602 324	- 4 442	41 866	39 367	2 600 381
Constructions sur sol d'autrui	95 774	- 1 796	675		94 653
Autres immobilisations corporelles	2 159	42	139	1 169	1 171
Immobilisations en cours	3 106		9 338	2 236	10 208
Avances et acomptes	97				97
Immobilisations financières	2 628 271	0	988 858	457 659	3 159 470
Participations	2 453 474		205 381	208 534	2 450 321
Créances rattachées à des participations	89 802		522 581	76 243	536 140
Autres titres immobilisés (1)	81 574		260 823	172 230	170 167
Prêts	1 361		28	317	1 072
Autres immobilisations financières	2 060		45	335	1 770
TOTAL	6 556 539	- 9 173	1 040 876	517 884	7 070 358

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

(2) Correction de valeurs au 31 décembre 2004 (cf. 3.1.3).

Les mouvements sur les titres de participation concernent essentiellement des mouvements liés à des restructurations internes : dissolution avec transfert universel de patrimoine, fusions entre filiales donnant lieu pour GECINA à des échanges de titres (fusions-absorptions par GECITER et PARIGEST d'un certain nombre de sociétés), augmentations de capital de filiales (SP1 et SP2).

Les créances rattachées à des participations enregistrent les financements stables mis en place, à la fin de l'exercice par GECINA vis-à-vis de ses filiales, sous forme d'avances long terme, et qui figuraient en partie en 2003 dans le poste "autres créances" (avances en compte courant).

Les avances les plus significatives concernent la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE pour 300 000 m€, la société "RUE DE LA FAISANDERIE - POISSY" pour 84 000 m€ et la société "1, QUAI M. DASSAULT SURESNES" pour 40 000 m€.

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

AMORTISSEMENTS	VALEURS DEBUT EXERCICE	REEVALUATION	DOTATIONS	REPRISES	VALEURS FIN EXERCICE
en m€					
Immobilisations incorporelles	434	0	100	525	9
Concessions, licences	434		100	525	9
Immobilisations corporelles	41 692	- 145	44 202	1 159	84 590
Constructions	38 436	- 84	41 200	556	78 996
Constructions sur sol d'autrui	2 833	- 61	2 336		5 108
Autres immobilisations corporelles	423		666	603	486
TOTAL	42 126	- 145	44 302	1 684	84 599

PROVISIONS	VALEURS DEBUT EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES	VALEURS FIN EXERCICE
en m€				
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Concessions, licences	0			0
Immobilisations corporelles	3 893	7 073	3 212	7 754
Terrains	3 820	4 984	3 140	5 664
Constructions	73	2 089	72	2 090
Immobilisations financières	193	36 195	0	36 388
Participations	40	36 195		36 235
Créances rattachées à des participations	0			0
Autres titres immobilisés	0			0
Prêts	0			0
Autres immobilisations financières	153			153
TOTAL	4 086	43 268	3 212	44 142

La provision pour dépréciation des participations financières dotée au cours de l'exercice concerne la Société PARIGEST et fait suite à la distribution exceptionnelle par cette société de dividendes prélevés sur les réserves à hauteur de 116 394 m€.

4.2 • Créances d'exploitation

CREANCES NETTES en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Créances locataires	36 725	25 753	23 808
Provisions pour dépréciation créances locataires	- 14 368	- 14 291	- 12 738
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	22 357	11 462	11 070
Acomptes sur cessions d'immobilisations	3 063	5 015	2 489
Créances Groupe (avances de trésorerie rémunérées)	38 156	550 684	144 791
Produits à recevoir	18 249	18 138	4 565
Divers autres créances	7 981	21 062	5 756
Provisions pour dépréciation des autres créances	- 332	- 315	- 285
TOTAL AUTRES CREANCES	67 117	594 584	157 316

Au 31 décembre 2004, les factures non parvenues relatives aux charges récupérables auprès des locataires de sociétés récemment absorbées ont fait pour la première fois l'objet d'une comptabilisation. Par conséquent, un montant a été inscrit symétriquement en "créances locataires" et "dettes fournisseurs".

4.3 • Valeurs mobilières de placement

VALEURS BRUTES en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Valeurs mobilières (OPCVM monétaires) ⁽¹⁾	94 633	49 193	44 843
Obligations convertibles ⁽²⁾			322 473
Obligations		50 250	50 250
Intérêts courus sur obligations		2 890	11 917
Rachats de rompus sur actions sociétés absorbées	555		
Actions propres réservées aux salariés ⁽³⁾	10 994	11 805	11 805
TOTAL	106 182	114 138	441 288

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

(2) A la clôture de l'exercice 2002 GECINA détenait 3 667 873 obligations convertibles SIMCO qui lui avaient été apportées dans le cadre de l'offre publique d'échange. Le Conseil d'Administration a décidé d'annuler en 2003 ces obligations auto-détenues à l'actif du bilan avec en contrepartie la réduction des postes "emprunt obligataire convertible" et "prime de remboursement".

(3) Les actions propres comprennent pour un montant brut de 10 994 m€ les 226 421 actions GECINA détenues en représentation des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux.

4.4 • Mouvements sur les actions propres

	NOMBRE D' ACTIONS	m€
Solde au 1^{er} janvier 2004 (après division du nominal par 2)	1 606 082	81 574
Acquisitions	4 096 465	260 011
Annulation pour réduction de capital	- 3 000 000	- 172 230
Transfert d'actions réservées aux salariés (salariés partis)	16 579	812
Solde au 31 décembre 2004 ⁽¹⁾	2 719 126	170 167

(1) Ces actions sont inscrites en "autres valeurs immobilisées".

4.5 • Charges à répartir

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Frais d'acquisition de titres ou d'immeubles étalés sur 5 ans	108	429	47 498
Frais de remise en état relatifs aux immeubles vendus par lots activés et comptabilisés en résultat lors des cessions	611	337	2 401
Primes payées sur les instruments dérivés de couverture et étalées sur la durée des contrats	12 930	7 906	10 126
Commissions bancaires d'ouverture de crédit, commissions et frais d'émissions d'emprunts obligataires étalés sur la durée des emprunts à compter de leur utilisation	3 217	3 037	1 419
TOTAL	16 866	11 709	61 444

4.6 • Primes de remboursement des obligations

Ce compte enregistre au 31 décembre 2004 les primes relatives aux emprunts obligataires non convertibles émis en 2003 et 2004 et amorties sur la durée de vie des emprunts (833 m€ amortis en 2004).

La diminution du poste est essentiellement due à la conversion et au remboursement anticipé des obligations convertibles GECINA et ex-SIMCO (cf. 1.1).

4.7 • Evolution du capital et de la situation nette

Le capital est composé, à fin 2004, de 62 101 841 actions de 7,50 €.

en m€	CAPITAL	PRIMES D'EMISSION DE FUSION ET DE CONVERSION	RESERVES	ECART DE REEVALUATION	REPORT A NOUVEAU	SITUATION NETTE HORS RESULTAT DE L'EXERCICE ET SUBVENTIONS
31 décembre 2001	288 571	368 830	249 138	0	26 170	932 709
Conversions obligations	4	32				36
Fusions		256 352	796			257 148
Offre publique SIMCO	117 121	617 744	11 237			746 102
Affectation du résultat 2001		- 35 197	1 008		- 26 170	- 60 359
31 décembre 2002	405 696	1 207 761	262 179	0	0	1 875 636
Conversions obligations	19 524	97 595	1 953			119 072
Fusion	10 067	42 513	1 007		79 454	133 041
Réévaluation au 01/01/2003				1 602 284		1 602 284
Imputations/écart réévaluation		425 459		- 451 533		- 26 074
Affectation du résultat 2002			264		5 056	5 320
31 décembre 2003	435 287	1 773 328	265 403	1 150 751	84 510	3 709 279
Conversions obligations	51 718	275 381	4 497			331 596
Réduction de capital	- 22 500	- 147 480	- 2 250			- 172 230
Augmentation de capital (salariés)	1 259	5 966	117			7 342
Imputations / écart réévaluation				- 9 173		- 9 173
Virements de postes		- 683	146 654	- 145 971		0
En attente d'affectation ⁽¹⁾					- 4 988	- 4 988
Affectation du résultat 2003		- 30 475	2 346		- 84 510	- 112 639
31 décembre 2004	465 764	1 876 037	416 767	995 607	- 4 988	3 749 187

(1) "Exit tax" sur réserve spéciale des plus-values à long terme.

Principales opérations 2004

Le nominal de l'action GECINA a été divisé par deux le 2 janvier 2004.

Les conversions d'obligations ont généré la création de 6 895 814 actions nouvelles.

Les levées d'options de souscription par des salariés du Groupe ont généré la création de 130 861 actions.

Dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement l'augmentation de capital réservée aux salariés a généré la création de 36 920 actions.

La réduction de capital correspond à l'annulation de 3 000 000 d'actions auto-détenues.

Les baisses de valorisation des immeubles constatées au 31 décembre 2004 ont été imputées sur l'écart de réévaluation (cf. 3.1.3)

4.8 • Provisions pour risques et charges

PROVISIONS en m€	VALEURS 31/12/2002	VALEURS 31/12/2003	DOTATIONS	REPRISES	VALEURS 31/12/2004
Provisions pour impôts sur apports, fusions ⁽¹⁾	107 329	0			0
Provisions pour impôts-contrôles fiscaux ⁽²⁾	27 763	41 328	438		41 766
Provision pour charges financières ⁽³⁾		5 391	3 100		8 491
Provision pour risque sur filiale		5 105			5 105
Autres provisions pour risques et charges ⁽⁴⁾	4 795	3 675	878	3	4 550
TOTAL	139 887	55 499	4 416	3	59 912

(1) Provisions pour impôt latent sur les plus-values d'apports et de fusions en sursis d'imposition dans le cas des opérations placées sous le régime fiscal de faveur. Ces provisions reprises en résultat au fur et à mesure de la réintégration dans le résultat imposable des plus-values de fusion (sur la durée moyenne d'amortissement des constructions ou pour leur totalité en cas de cessions des immeubles) ont été reprises en totalité en 2003 du fait de l'option au régime SIIC et de l'imposition à l'"exit tax" de 16,5 % de ces plus-values en sursis d'imposition.

(2) cf. note 6.2.

(3) Ces provisions représentent le différentiel de valorisation à l'occasion de réaménagements intervenus en 2003 et 2004 de contrats d'échange de taux sur la période 2004-2008 dont les taux et durées sont demeurés identiques. Ces provisions feront l'objet de reprises ultérieures à compter de 2005 en fonction de la variation des échéanciers renégociés par rapport aux échéanciers initiaux.

(4) Conformément à la recommandation 2003-R.01 du CNC une provision pour médailles du travail a été constituée pour la première fois à la clôture de l'exercice. Cette provision de 701 m€ a été comptabilisée en charges de l'exercice. Ces provisions concernent également pour 2 702 m€ des provisions constituées en complément des versements effectués auprès des compagnies d'assurances au titre des engagements en matière de retraites supplémentaires.

4.9 • Emprunts et dettes financières

DUREE RESTANT A COURIR en m€	MOINS D'UN AN	1 AN A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL 31/12/2004	TOTAL 31/12/2003	TOTAL 31/12/2002
Emprunts obligataires convertibles				0	368 321	488 705
Autres emprunts obligataires	39 690	250 000	1 100 000	1 389 690	877 210	
Emprunts et dettes financières (hors Groupe)	463 667	809 556	16 809	1 290 032	1 064 476	2 733 348
Dettes financières Groupe	154 381			154 381	751 221	35 985
TOTAL	657 738	1 059 556	1 116 809	2 834 103	3 061 228	3 258 038

Les mouvements 2003 concernent essentiellement l'émission d'emprunts obligataires non convertibles à hauteur de 850 M€ en remplacement de crédits bancaires.

Les variations 2004 sont essentiellement dues :

- à la conversion ou au remboursement anticipé des emprunts obligataires convertibles,
- à l'émission d'un emprunt obligataire pour 500 M€,
- à la réorganisation des avances de trésorerie entre les différentes sociétés du Groupe.

Emprunts obligataires convertibles en actions : convertis ou remboursés au 31/12/2004

DATES D'EMISSION	EX-GFC 3/10/1997	GECINA 2002 15/11/2002	SIMCO 1997 ⁽¹⁾ 9/07/1997
Montant d'émission	133 572 231 €	289 651 931 €	13 311 657 €
Prix d'émission	91,47 €	78,97 €	78,97 €
Prix de remboursement	101,88 €	93,15 €	93,15 €
Nombre de titres émis	1 460 294	3 667 873	168 566
Taux facial	3,25 %	3,25 %	3,25 %
Date d'échéance	1 janvier 2004	1 janvier 2006	1 janvier 2006
Parité de conversion	2 actions pour 1 obligation	18 actions pour 10 obligations	18 actions pour 10 obligations
Situation au 31 décembre 2004			
Obligations restant en circulation	0	0	0
Obligations converties ou remboursées	1 460 294	3 667 873	168 566
Montant de la dette inscrite au bilan	0	0	0
Actions nouvelles pouvant résulter de la conversion	0	0	0

(1) Obligations non apportées à l'échange.

Emprunts obligataires : 1 350 000 000 €

DATES D'EMISSION	19/02/2003	17/04/2003	17/10/2003	1/06/2004
Montant d'émission	496 670 000 €	99 049 000 €	249 587 500 €	498 280 000 €
Prix d'émission	993,34 €	990,49 €	998,35 €	996,56 €
Prix de remboursement	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Nombre de titres émis	500 000	100 000	250 000	500 000
Taux facial	4,875 %	4,875 %	3,625 %	4,875 %
Date d'échéance	19 février 2010	19 février 2010	17 octobre 2007	25 janvier 2012
Montant de la dette inscrite au bilan	500 000 000 €	100 000 000 €	250 000 000 €	500 000 000 €
Prime d'émission	3 330 000 €	951 000 €	412 500 €	1 720 000 €

“Covenants” bancaires

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

	NORME DE REFERENCE	SITUATION AU 31/12/2004 CONSOLIDEE
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % ⁽¹⁾	36,3 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / Frais financiers	minimum 2,25/2,50 ⁽¹⁾	3,27
Valeur des garanties / Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 15 %/20 %	5,0 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 6 000 M€	8 067 M€

(1) Sauf exception temporaire.

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 changement de contrôle, de défaut croisé ou de dégradation significative de la note de GECINA par les agences de notation.

4.10 • Exposition au risque de taux

en m€	ENDETTEMENT AVANT COUVERTURE AU 31/12/2004	EFFET DES COUVERTURES AU 31/12/2004	ENDETTEMENT APRES COUVERTURE AU 31/12/2004	ENDETTEMENT APRES COUVERTURE AU 31/12/2003	ENDETTEMENT APRES COUVERTURE AU 31/12/2002	
Passif financier à taux variable	1 137 187	- 1 989 694	1 345 000	492 493	- 350 741	472 546
Passif financier à taux fixe	1 488 791	1 989 694	- 1 345 000	2 133 485	2 611 851	2 707 503
Passif financier portant intérêt ^(*)	2 625 978	0	0	2 625 978	2 261 110	3 180 049

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

Portefeuille d'instruments dérivés

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Swaps taux fixes contre taux variables	1 309 694	1 376 115	1 573 712
Caps et corridors	680 000	680 000	680 000
Swaps taux variables contre taux fixes	1 345 000	847 000	50 250
TOTAL	3 334 694	2 903 115	2 303 962

Les instruments financiers mis en place qui représentent un encours de 3 334 M€, dont 1 345 M€ de swaps variable/fixe liés aux seules émissions obligataires, ont pour objet la protection de la dette financière face aux risques d'évolution des taux.

La juste-valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2004 un coût de résiliation de 47,2 M€.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2004, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 2,6 M€ sur le résultat de l'exercice 2005. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % aurait, quant à elle, un impact négatif sur le résultat de 3,5 M€.

4.11 • Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Emprunts obligataires	39 691	37 100	13 328
Dettes financières	9 835	7 615	18 574
Fournisseurs	13 916	11 476	13 621
Dettes fiscales et sociales	11 940	8 504	4 163
Divers	787	1 065	1 031
Total charges à payer	76 169	65 760	50 717
Produits constatés d'avance	12 995	7 183	378
TOTAL PASSIF	89 164	72 943	51 095
Immobilisations financières	0	5 132	105
Créances clients	13 251	5 761	6 055
Autres créances	18 249	19 340	3 889
Valeurs mobilières de placement	0	2 890	11 916
Disponibilités	3 559	1 718	0
Total produits à recevoir	35 059	34 841	21 965
Charges constatées d'avance	1 455	539	127
TOTAL ACTIF	36 514	35 380	22 092

4.12 • Dépôts et cautionnements reçus

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

4.13 • Autres passifs

Tous les autres passifs sont à moins d'un an d'échéance à l'exception du solde de la taxe de sortie liée au régime SIIC de 215 M€ payable par moitié le 15 décembre des années 2005 à 2006 et de la taxe de sortie sur les plus-values long terme de 5 M€ payable par moitié le 15 mars des années 2006 et 2007.

4.14 • Engagements hors bilan

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Engagements reçus			
Cautions bancaires reçues en garantie d'activité immobilière	145	145	145
Lignes de crédit non utilisées	715 000	937 847	127 841
Swaps ⁽²⁾	3 151 694	2 223 114	2 203 962
Caps ⁽³⁾	1 180 000	680 000	680 000
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles	70 356	63 256	688 563
Autres	6 530	6 530	6 530
TOTAL	5 123 725	3 910 892	3 707 041
Engagements donnés			
Avals, cautions et garanties données ⁽¹⁾	265 610	280 494	140 742
Cautions données sur différentiels d'opérations de swaps de filiales (montants notionnels)	221 345	234 913	120 651
Swaps ⁽²⁾	3 151 694	2 223 114	2 203 962
Floors ⁽³⁾	1 180 000	680 000	680 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	30 162	35 246	108 196
Droits d'exclusivité ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles	70 356	63 256	688 563
TOTAL	4 919 167	3 517 023	3 942 114

(1) Dont cautions consenties au 31 décembre 2004 par GECINA au bénéfice de sociétés du Groupe pour 265 137 m€.

(2) Dont couverture à terme de 497 000 m€.

(3) Dont couverture à terme de 500 000 m€.

Il est précisé qu'il n'y a pas omission d'un engagement significatif dans les engagements figurant dans la présente note.

Engagements de retraite (cf. 3.9)

Les indemnités de fin de carrière sont couvertes par une assurance dont les fonds déposés couvrent de façon satisfaisante les engagements de la Société au 31 décembre 2004.

Les engagements de retraites supplémentaires gérés par des organismes extérieurs font apparaître, compte tenu des provisions inscrites au bilan, un équilibre de couverture globale pour un montant d'engagements de 12 465 m€ actualisés au taux de 5 %.

V • Explications du compte de résultat

5.1 • Produits

en m€	2004	2003	2002
Loyers			
Loyers habitation	191 464	196 141	131 967
Loyers commerciaux et de bureaux	76 553	92 262	54 104
Total des loyers	268 017	288 403	186 071
Résultat net des cessions	10 310	2 585	121 034
TOTAL	278 327	290 988	307 105

Du fait de la réévaluation libre des immobilisations au 1^{er} janvier 2003 (cf. 1.1.1), les cessions des exercices 2003 et 2004 n'ont pas entraîné de plus-values significatives.

5.2 • Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturées aux locataires pour 58 919 m€.

5.3 • Dotations aux amortissements et provisions

Ces mouvements concernent essentiellement les amortissements des constructions et agencements et les provisions sur immeubles selon les principes définis en notes 3.1.2 et 3.1.3, ainsi que les provisions pour risques et charges (cf. 4.8) et les provisions sur titres (cf. 5.4).

en m€	2004		2003		2002	
	DOTATIONS	REPRISES	DOTATIONS	REPRISES	DOTATIONS	REPRISES
Amortissements des immobilisations	44 157		45 070		25 941	
Amortissements des charges à répartir	3 610		52 047		4 625	
Provisions sur immobilisations corporelles	7 073	3 212	3 893		9 591	4 981
Provisions sur immobilisations financières	36 196					9 023
Créances locataires	695	674	4 054	3 930	2 077	1 331
Autres risques et charges	4 415	80	25 662	115 155	11 456	6 334
Primes de remboursement obligations	833		6 989		3 127	
Autres	192		29	260	181	71
TOTAL	97 171	3 966	137 744	119 345	56 998	21 740
Dont						
– exploitation	53 470	3 966	57 011	4 232	40 786	6 781
– financier	43 264		61 020	1 636	5 277	9 023
– exceptionnel et impôt	437		19 713	113 477	10 935	5 936

5.4 • Résultat financier

Les dotations aux amortissements et provisions comprennent principalement :

- 833 m€ d'amortissement des primes de remboursement des lignes obligataires au titre de la période ;
- 3 100 m€ de provision représentant le différentiel de valorisation dû à l'occasion du réaménagement intervenu en 2004 d'un contrat d'échange de taux sur la période 2004-2008 (cf. 4.8) ;
- 36 194 m€ de provision sur les titres de la Société PARIGEST suite à la distribution par cette société, à titre de dividendes exceptionnels, de 116 M€ de réserves ;
- 3 037 m€ d'amortissement des charges financières à étaler.

L'augmentation des produits financiers est essentiellement due aux distributions de dividendes des filiales et notamment à la distribution exceptionnelle de PARIGEST (cf. ci-dessus).

5.5 • Résultat exceptionnel

en m€	2004	2003	2002
Malis de fusions		- 2 519	
Plus ou moins-values sur cessions de titres	10 299	7 994	- 385
Provisions pour impôts / apports - fusions et contrôles fiscaux	- 437		- 5 070
Autres produits et charges exceptionnels	267	- 512	285
Résultat exceptionnel	10 129	4 963	- 5 170

Les plus-values sur cessions de titres résultent des échanges de titres suite aux fusions intervenues entre différentes sociétés du Groupe (cf. 4.1).

5.6 • Opérations avec des sociétés liées

en m€	ACTIF	PASSIF	RESULTAT FINANCIER		
Immobilisations financières	2 950 080	Dettes financières	153 064	Charges financières	53 917
Créances clients	443	Fournisseurs	1 673		
Autres créances	38 199	Autres dettes	2 057	Produits financiers	213 597
Cautions données par GECINA au bénéfice de sociétés liées			486 482		

VI • Autres informations

6.1 • Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le 14 mars 2005, le Conseil d'Administration a été informé de la cession à Metrovacesa par les AGF et Azur-GMF de 30 % du capital de la Société et du dépôt par Metrovacesa du projet d'offre publique d'achat visant la totalité du capital de la Société.

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 • Effectif

EFFECTIF MOYEN	2004	2003	2002
• Cadres	138	144	75
• Employés	146	162	87
• Ouvriers et personnels immeuble	323	377	233
TOTAL	607	683	395

6.4 • Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration au titre de 2004 s'élèvent à 258 m€.

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

Néant.

6.6 • Société consolidante

GECINA est consolidée par mise en équivalence dans les comptes des Assurances Générales de France - 87, rue de Richelieu - 75009 Paris.

6.7 • Options de souscription ou d'achat d'actions

	(1)	(1)	(1)			(1)			
Date de l'Assemblée	19 juin 1996	7 juin 2000	7 juin 2000	6 juin 2001	6 juin 2001	6 juin 2001	5 juin 2002	6 juin 2001	2 juin 2004
Date du Conseil d'Administration (date d'attribution des options)	29 sept. 1999	27 sept. 2000	26 sept. 2001	6 juin 2001	26 sept. 2001	5 juin 2002	25 sept. 2002	25 nov. 2003	12 oct. 2004
Date d'expiration	29 sept. 2004	27 sept. 2010	26 sept. 2011	5 juin 2009	25 sept. 2009	4 juin 2010	25 sept. 2012	24 nov. 2011	11 oct. 2014
Nombre d'actions (après ajustement) (2)	50 575	127 356	128 266	55 591	47 501	123 329	162 822	275 974	313 000
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	43,18 €	40,13 €	39,16 €	47,87 €	46,99 €	47,20 €	44,28 €	51,82 €	64,92 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées	50 575	62 061	18 225	-	-	-	-	-	-

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

(2) Restant à souscrire au 1^{er} janvier 2004 après ajustement.

6.8 • Tableau des flux de trésorerie

en m€	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	195 373		
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
– Amortissements et provisions	93 069		
– Subventions d'investissements rapportées au résultat	– 268		
– Plus-values de cession	– 34 102		
– Mali de fusion	19 230		
– Reprise prime remboursement suite aux conversions d'obligations	– 8 540		
Marge brute d'autofinancement	264 762		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
– Créances d'exploitation	1 394		
– Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	15 354		
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	281 510	55 092	70 077
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations	– 845 154		
Cessions d'immobilisations	81 950		
Paiement de la taxe de sortie ⁽¹⁾	– 107 371		
Réductions des immobilisations financières	76 896		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	– 793 679	890 797	– 1 373 301
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés	– 133 908		
Augmentation de capital en numéraire	7 343		
Emissions d'emprunts	2 427 315		
Remboursements d'emprunts	– 1 704 930		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	595 820	– 1 573 078	1 655 569
VARIATION DE TRESORERIE	83 651	– 627 189	352 345
Trésorerie d'ouverture	– 89 342		
Trésorerie de clôture	– 5 691		

(1) Les paiements de la taxe de sortie (429,5 M€) par quart tous les 15 décembre des années 2003 à 2006 constituent une sortie de trésorerie au titre des opérations d'investissement/désinvestissement.

Tableau des filiales et participations

INFORMATIONS FINANCIERES (en m€)	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES AUTRES QUE LE CAPITAL	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (EN %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE	RESULTATS (BENEFICE OU PERTE) DU DERNIER EXERCICE CLOS	DIVIDENDES COMPTABI- LISES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				BRUTE	NETTE					

A - Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations

SA SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE	62 405	1 297 113	99,28 %	1 299 108	1 299 108	-	-	35 170	47 396	31 803
SAS GECITER*	13 959	590 356	100,00 %	596 645	596 645	300 000	1 658	44 512	15 094	21 174
SA PARIGEST*	96 462	240 523	100,00 %	414 800	378 605	-	-	25 774	16 195	129 236
SCI PARIS SAINT-MICHEL	31 946	2 208	100,00 %	36 799	36 799	-	-	2 632	1 632	0
SAS SPL	22 898	3 755	100,00 %	25 435	25 435	-	-	3 739	1 301	0
SNC MICHELET	-	29 638	99,00 %	20 965	20 965	-	-	13 554	6 942	5 557
SAS INVESTIBAIL TRANSACTIONS	16 515	2 958	100,00 %	15 900	15 900	-	-	1 922	- 16	0
SCI du 150, ROUTE DE LA REINE à Boulogne	-	1 697	99,00 %	8 228	8 228	60	-	4 116	2 141	0
SAS PARISIENNE IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT 1	1 000	- 125	100,00 %	6 145	6 145	562	220 987	9 829	351	0
SCI BEAUGRENELLE	22	186	50,00 %	5 608	5 608	19 431	-	3 926	186	0

Filiales françaises et participations < 1 % K mère concernant les autres filiales ou participations

a. Filiales françaises (ensemble)	19 003	18 963	41 414	263 475	35 538	332	4 165
b. Filiales étrangères (ensemble)	-	-	-	-	-	-	-
c. Participations dans les sociétés françaises (ensemble)	1 537	1 537	-	-	743	326	125
d. Participations dans les sociétés étrangères (ensemble)	-	-	-	-	-	-	-

* Après fusions-absorptions.

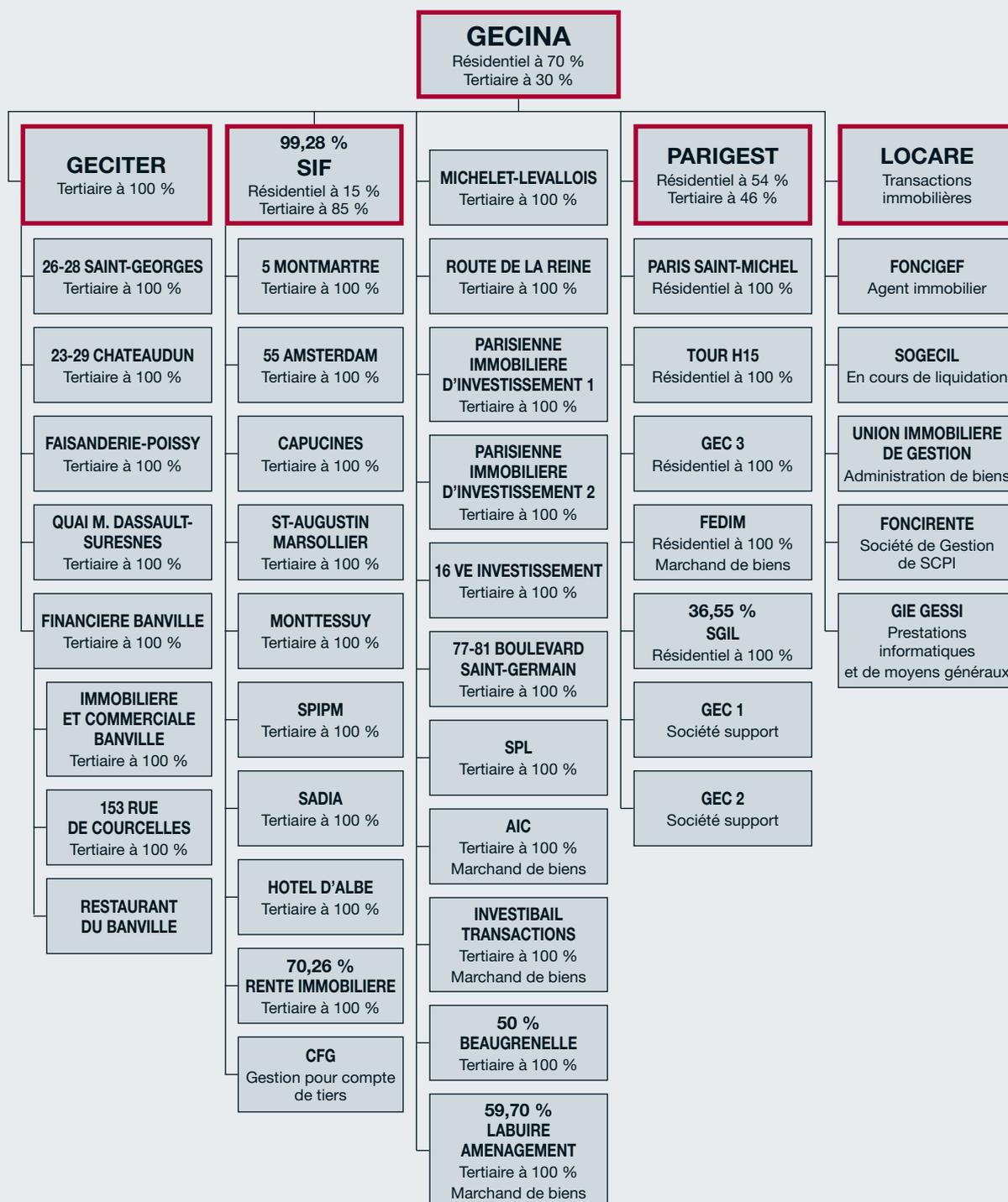
Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

	2000	2001	2002	2003	2004
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
				(2)	
Capital social (en m€)	293 280	288 571	405 696	435 287	465 764
Nombre d'actions ordinaires existantes	19 237 876	19 238 050	27 046 376	58 038 246	62 101 841
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscription	2 197 370	2 252 326	4 735 003	7 908 646	175 336
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
(en m€)		(1)			
Chiffre d'affaires hors taxes	149 611	171 415	186 346	288 758	268 017
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements et provisions	103 999	57 677	186 269	115 179	287 043
Impôts sur les bénéfices	30 219	30 174	40 835	75 512	- 1 536
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements et provisions	89 305	5 857	110 176	21 268	195 373
Résultat distribué	62 084	69 257	108 186	140 453	229 777
III - RESULTAT PAR ACTION					
(en €)		(1)			
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,87	1,48	7,19	0,68	4,65
Résultat après impôt, dotations aux amortissements et provisions	4,68	0,32	5,45	0,37	3,15
Dividende net global revenant à chaque action	3,34	3,60	4,00	2,45	3,70
IV - PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	368	363	395	683	607
Montant de la masse salariale de l'exercice (en m€)	10 228	10 265	13 008	26 898	22 422
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales) (en m€)	4 973	5 162	5 171	11 144	11 061

(1) Compte tenu de malis de fusion pour 60 296 m€.

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

Organisation du Groupe au 31 décembre 2004



Rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société GECINA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2.c de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la recommandation n° 2003-R.01 du Conseil National de la Comptabilité (CNC) relative à la comptabilisation des médailles du travail.

2 • Justifications des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Changement de méthode comptable

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode comptable mentionné ci-dessus et de la présentation qui en a été faite.

Application des règles et méthodes comptables

La note 3.1.4 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'approche par composants et aux provisions pour dépenses de gros entretien et de grandes révisions dans le cadre de l'application des règlements CRC 2002-10 et 2003-07. Nous avons vérifié le caractère approprié des règles et méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans cette note de l'annexe.

Estimations comptables

Comme indiqué en note 3.1.3 de l'annexe, le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés qu'au regard des expertises externes au 31 décembre 2004 :

- les valeurs comptables du patrimoine réévalué ont été correctement corrigées par imputation sur l'écart de réévaluation en application des dispositions du Comité d'Urgence du CNC en date du 11 juin 2003 ;
- des provisions suffisantes ont été par ailleurs constituées sur la base des principes comptables du Groupe.

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 des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et La Défense, le 5 avril 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

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 2004 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 spécifiques et les informations 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la recommandation n° 2003-R.01 du Conseil National de la Comptabilité (CNC) relative à la comptabilisation des médailles du travail.

2 • justifications des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Changement de méthode comptable

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode comptable mentionné ci-dessus et de la présentation qui en a été faite.

Application des règles et méthodes comptables

La note 3.1.4 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'approche par composants et aux provisions pour dépenses de gros entretien et de grandes révisions dans le cadre de l'application des règlements CRC 2002-10 et 2003-07. Nous avons vérifié le caractère approprié des règles et méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans cette note de l'annexe.

Estimations comptables

Comme indiqué en note 3.1.3 de l'annexe, le patrimoine immobilier de GECINA fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés qu'au regard des expertises externes au 31 décembre 2004 :

- les valeurs comptables du patrimoine réévalué ont été correctement corrigées par imputation sur l'écart de réévaluation en application des dispositions du Comité d'Urgence du CNC en date du 11 juin 2003 ;
- des provisions suffisantes ont été par ailleurs constituées sur la base des principes comptables de la Société.

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, conformément aux normes professionnelles applicables en France, 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés 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.

Paris et La Défense, le 5 avril 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce.

Paris et La Défense, le 5 avril 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'autorisation d'augmentation de capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société GECINA et en exécution de la mission prévue aux articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-138, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les autorisations demandées par votre Conseil d'Administration, lui permettant, pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription et avec maintien du droit préférentiel de souscription à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société GECINA et des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre de titres à créer pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L.225-135-1 du Code de commerce.

Notre rapport porte également sur l'autorisation demandée par le Conseil d'Administration d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Votre Conseil d'Administration vous propose sur la base de son rapport de lui déléguer avec faculté de subdélégation votre compétence pour décider de procéder à une augmentation de capital social d'un montant de 200 millions d'euros et d'en arrêter les modalités, en application de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, pour une durée de 26 mois. Il vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission de titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre le cas échéant, avec suppression du droit préférentiel de souscription ainsi que sur les modalités de détermination du prix d'émission des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions proposées, nous ne nous prononçons pas sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital et des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à l'attribution de titres de créance qui ne sont pas précisées dans le rapport du Conseil d'Administration.

Le prix d'émission des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à l'attribution de titres de créance à émettre, le cas échéant, n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'émission sera réalisée, et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite pour certaines des émissions dont le principe entre cependant dans la logique de l'opération soumise à votre approbation.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de ces émissions par votre Conseil d'Administration.

Fait à Paris et La Défense, le 9 juin 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'autorisation d'augmentation de capital social par émission d'actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société GECINA et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les autorisations demandées par votre Conseil d'Administration, en application de l'article L.225-147 du Code de commerce, lui permettant, pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, de procéder avec suppression du droit préférentiel de souscription à des augmentations de capital dans la limite de 10 % du capital de votre Société, en une ou plusieurs fois, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre Société selon les modalités décrites dans la proposition de résolution concernée.

Votre Conseil d'Administration vous propose sur la base de son rapport de lui déléguer, en application de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, votre compétence pour décider des augmentations de capital à réaliser et vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission de titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre et le cas échéant, avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Le montant du prix d'émission des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre, le cas échéant, n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'émission sera réalisée, et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite pour certaines des émissions dont le principe entre cependant dans la logique de l'opération soumise à votre approbation.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation des opérations par votre Conseil d'Administration.

Fait à Paris et La Défense, le 9 juin 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société et en application de l'article L.225-138-II du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les autorisations sollicitées par votre Conseil d'Administration afin de lui permettre de disposer de la faculté de procéder à une augmentation de capital d'un montant global maximal de 15 millions d'euros, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux salariés de GECINA et aux salariés des sociétés françaises ou étrangères entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société, adhérent à un plan d'épargne d'entreprise, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce et L.443-5 du Code du travail.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui consentir, pour une durée de 26 mois, dans le cadre de l'article L.225-129-2, la compétence pour décider de l'opération et fixer les conditions d'émission.

Votre Conseil d'Administration vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation de capital est réservée.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission des actions à émettre.

En l'absence de toute information relative aux modalités de détermination du prix d'émission et le prix d'émission des actions n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives de la réalisation de ces opérations et par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dont le principe entre cependant dans la logique de l'opération soumise à votre approbation.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établissons un rapport complémentaire lors de la réalisation de ces opérations par votre Conseil d'Administration.

Fait à Paris et La Défense, le 9 juin 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de certains membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de certains membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société GECINA et des sociétés ou groupements qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Votre Conseil d'Administration vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

En l'absence de norme professionnelle applicable à cette opération, issue d'une disposition législative du 30 décembre 2004, nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'Administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la Loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'Administration portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

Fait à Paris et La Défense, le 9 juin 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital social par annulation d'actions (art. L.225-209 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société GECINA, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 5, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences conduisant à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre Société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L.225-209, al. 3 et 5, du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée Générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Conseil d'Administration vous demande de lui déléguer, pour une période de 26 mois, au titre de la mise en oeuvre de l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre Société, de ses propres actions.

Fait à Paris et La Défense, le 9 juin 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Projet de résolutions

A titre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION • Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2004, se soldant par un bénéfice net de 195 372 993 €, tels qu'ils sont présentés, ainsi que les opérations décrites dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION • Approbation des comptes consolidés

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004, se soldant par un bénéfice net, part du Groupe, de 174 830 m€, tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations décrites dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION • Virement à un compte de réserve

L'Assemblée Générale décide de virer à un poste de réserve spécifique l'écart de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice et le supplément d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 25 982 146 €.

QUATRIEME RESOLUTION • Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, approuvant les propositions présentées par le Conseil d'Administration, décide :

après prise en compte :

du bénéfice de l'exercice s'élevant à	195 372 993 €
augmenté d'un prélèvement sur le poste de primes d'émission, de fusion et d'apports de	34 403 819 €
soit au total la somme de	229 776 812 €
de distribuer un dividende par action de 3,70 €, dont 2 € au titre du régime SIIC représentant un montant maximum de	229 776 812 €

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 les montants prélevés seront ajustés en conséquence.

La date de mise en paiement de ce dividende est fixée au 1^{er} juillet 2005.

L'Assemblée Générale prend acte de la suppression de l'avoir fiscal par la Loi de finances pour 2004 et précise, conformément à l'article 243 *bis* du Code général des impôts, que les revenus distribués dans le cadre de la présente résolution sont éligibles, pour les personnes physiques, à l'abattement de 50 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

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

EXERCICE	DIVIDENDE	AVOIR FISCAL	TOTAL
2001	3,60 €	1,80 €	5,40 €
montant ajusté*	1,80 €	0,90 €	2,70 €
2002	4,00 €	2,00 €	6,00 €
montant ajusté*	2,00 €	1,00 €	3,00 €
2003	2,45 €	0,90 €	3,35 €

* Montant ajusté pour tenir compte de la division par deux du nominal de l'action au 1^{er} janvier 2004.

En outre, en application des dispositions de la Loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004, l'Assemblée Générale décide, d'une part, de virer au compte "Autres réserves" un montant de 200 000 000 € figurant au solde créditeur du compte "Réserve spéciale des plus-values à long terme" le solde créditeur de ce dernier compte étant ainsi ramené à 19 509 078,32 € et, d'autre part, de virer au compte "Report à nouveau" une somme de 4 987 500 € correspondant à la taxe exceptionnelle sur la réserve spéciale des plus-values à long terme, prélevée sur le compte "Autres réserves".

CINQUIEME RESOLUTION • Conventions réglementées

L'Assemblée Générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes relatif aux conventions visées aux articles L.225.38 et suivants du Code de commerce et approuve lesdites conventions.

SIXIEME RESOLUTION • Ratification du transfert du siège social

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de la décision prise par le Conseil d'Administration au cours de sa réunion du 12 octobre 2004 de transférer le siège social du 34, rue de la Fédération - Paris 15° au 14-16, rue des Capucines - Paris 2°, décide de ratifier ledit transfert.

SEPTIEME RESOLUTION • Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de PREDICA, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

HUITIEME RESOLUTION • Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de Madame Françoise Monod, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

NEUVIEME RESOLUTION • Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Philippe Geslin, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

DIXIEME RESOLUTION • Renouvellement du mandat d'un Administrateur

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Bertrand de Feydeau, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

ONZIEME RESOLUTION • Démissions et fin de mandats d'Administrateurs

L'Assemblée Générale prend acte des démissions de leurs fonctions d'Administrateur remises par Madame Anne-Marie de Chalambert, Messieurs Laurent Mignon, Bertrand Letamendia et Christian de Gournay et les sociétés Azur-Vie et GMF-Vie. L'Assemblée prend également acte de la fin des mandats d'Administrateurs de Messieurs Michel Pariat, Charles Ruggieri et Jean-Paul Sorand.

DOUZIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Serge Grzybowski, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

TREIZIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Patrick Arrosteguy, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

QUATORZIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

QUINZIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Román Sanahuja Pons, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

SEIZIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Domingo Díaz de Mera Lozano, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Santiago Fernández Valbuena, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

DIX-HUITIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur José Gracia Barba, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Serafin Gonzalez Morcillo, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

VINGTIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Bancaja, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Luis Portillo Muñoz, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'approbation de la vingt-neuvième résolution, nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Michel Villatte, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'approbation de la vingt-neuvième résolution, nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Javier Sanahuja Escofet pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION • Nomination d'un Administrateur

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'approbation de la vingt-neuvième résolution, nomme en qualité d'Administrateur Monsieur Joaquín Meseguer Torres, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION • Nomination d'un censeur

L'Assemblée Générale nomme en qualité de censeur Monsieur Antonio Truan Laka, pour un mandat d'une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION • Fixation du montant des jetons de présence alloués aux Administrateurs

L'Assemblée Générale fixe à 600 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration.

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION • Fin de la délégation octroyée par la quinzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 à l'effet d'émettre des obligations

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration décide, en tant que de besoin, et en application des dispositions de l'ordonnance n° 2004-604 du 24 juin 2004, de mettre fin à la délégation octroyée au Conseil d'Administration par la quinzième résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2004 à l'effet d'émettre des obligations, le Conseil d'Administration ayant qualité, aux termes de l'article L.228-40 du Code de commerce, pour décider ou autoriser l'émission d'obligations avec faculté de sous-délégation.

VINGT-HUITIEME RESOLUTION • Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer en Bourse sur les actions de la Société.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de sub-délégation, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter des actions de la Société notamment en vue :

- de la mise en oeuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- de l'attribution d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en oeuvre de tout plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L.443-1 et suivants du Code du travail ;
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe de la Société ou du Groupe ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la trente-neuvième résolution ci-après et dans les termes qui y sont indiqués ;
- de la mise en oeuvre d'une politique de gestion patrimoniale et financière comprenant les achats et les ventes en fonction des situations de marché, la conservation desdites actions, leur mise à disposition dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement, leur cession et généralement leur transfert, y compris dans le cadre de prêts ou emprunts de titres.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2004, 62 101 841 actions ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment (y compris en période d'offre publique) et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 130 € par action.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 745 222 092 €.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

A titre extraordinaire

VINGT-NEUVIEME RESOLUTION • Modification statutaire augmentant le nombre d'Administrateurs de 15 à 18.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, décide d'insérer, en remplacement du premier alinéa de l'article 12 des statuts un alinéa ainsi rédigé : "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."

TRENTIEME RESOLUTION • Modification statutaire permettant la nomination d'un Co-Président

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, décide d'insérer, en remplacement de l'article 13 des statuts un article 13 ainsi rédigé : "**ARTICLE 13 - BUREAU DU CONSEIL.**

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".

TRENTE-ET-UNIEME RESOLUTION • Modification statutaire relative à la convocation du Conseil par ses membres

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, décide d'insérer, en remplacement du troisième alinéa de l'article 14 des statuts un alinéa ainsi rédigé : "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."

TRENTE-DEUXIEME RESOLUTION • Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L.225-129-2 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit en tout ou en partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ;
2. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
3. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 200 millions d'euros, étant précisé que sur ce montant s'imputera celui des augmentations de capital réalisées en vertu de la trente-troisième résolution et que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des trente-troisième, trente-quatrième, trente-cinquième, trente-sixième, trente-septième, et trente-huitième résolutions de la présente Assemblée et de la seizième résolution de l'Assemblée du 2 juin 2004 est fixé à 350 millions d'euros ;
 - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
4. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
5. en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
 - prend acte du fait que le Conseil d'Administration a la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
 - prend acte du fait que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
 - prend acte du fait que, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la Loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, lesdites valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
 - offrir au public, en faisant publiquement appel à l'épargne, tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ;
 - décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes ;
 - décide qu'en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
6. décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société); le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
 - fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
7. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence globale relative à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution, et notamment la dix-septième résolution votée à l'Assemblée Générale du 2 juin 2004.
 8. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'Administration rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

TRENTE-TROISIEME RESOLUTION • Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par émission - sans droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L.225-129-2, L.225-135 et L.225-148 dudit Code :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et à l'étranger, en faisant publiquement appel à l'épargne, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit, en tout ou en partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes, soit en nature. Ces valeurs mobilières pourront notamment être émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société, dans le cadre d'une offre publique d'échange réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales (par exemple dans le cadre d'une "reverse merger" de type anglo-saxon) sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de commerce.
2. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre à la suite de l'émission par les sociétés dont la Société détient, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital social de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société : la présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du groupe de la Société, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société auxquels ces valeurs mobilières donnent droit.
3. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
4. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 200 millions d'euros, étant précisé que sur ce montant s'imputera celui des augmentations de capital réalisées en vertu de la trente-deuxième résolution et que ce montant de 200 millions d'euros s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la trente-deuxième résolution de la présente Assemblée ;

- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
5. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
 6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration en application de l'article L.225-135, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible ;
 7. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra utiliser, dans les conditions prévues par la Loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés qui y sont prévues, et notamment limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;
 8. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit ;
 9. prend acte du fait que, conformément à l'article L.225-136 1° 1^{er} alinéa du Code de commerce :
 - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission, à savoir à ce jour la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur l'Eurolist d'Euronext précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation moins une décote de 5 %, après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance ;
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;
 - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de l'obligation ou de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum défini au premier alinéa du présent paragraphe 9 ;
 10. décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société); le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la Loi et la réglementation applicables à ladite offre publique ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
 - fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
11. prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence globale relative à l'augmentation du capital, sans droit préférentiel de souscription, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;
12. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'Administration rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, conformément à la Loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution, et de l'utilisation d'autres autorisations dont notamment la dix-huitième résolution votée à l'Assemblée Générale du 2 juin 2004.

TRENTE-QUATRIEME RESOLUTION • Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la trente-deuxième résolution de la présente Assemblée.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée.

TRENTE-CINQUIEME RESOLUTION • Possibilité d'émettre des actions sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L.225-147, 6^e alinéa dudit Code, donne, dans la limite de 10 % du capital à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2004, 62 101 841 actions, tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la Loi, à l'effet de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, d'arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, de fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser et déterminer les modalités de l'émission.

TRENTE-SIXIEME RESOLUTION • Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois dans la proportion et aux époques qu'il appréciera par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 100 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la trente-deuxième résolution de la présente Assemblée ;
2. en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence, délègue à ce dernier tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la Loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet ;
 - décider, en cas de distributions d'actions gratuites :
 - que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la Loi et la réglementation ;
 - de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

- d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
3. prend acte du fait que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres et notamment la dix-huitième résolution votée à l'Assemblée Générale du 2 juin 2004. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

TRENTE-SEPTIEME RESOLUTION • Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément d'une part aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L.443-1 et suivants du Code du travail.

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 15 millions d'euros, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise (ou autre plan aux adhérents duquel l'article L.443-5 du Code du travail permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) qui seraient mis en place au sein du groupe constitué par la Société et les entreprises, françaises ou étrangères, entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société et les entreprises, françaises ou étrangères, entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société en application de l'article L.444-3 du Code du travail ; étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la trente-deuxième résolution de la présente Assemblée ;
2. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation d'émission faisant l'objet de la présente délégation ;
3. décide que le prix d'émission des actions nouvelles ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions prévues à l'article L.443-5 du Code du travail et sera au moins égal à 80 % du Prix de Référence (telle que cette expression est définie ci-après) ou à 70 % du Prix de Référence lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L.443-6 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée Générale autorise expressément le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, à réduire ou supprimer les décotes susmentionnées, dans les limites légales et réglementaires, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques comptables, fiscaux et sociaux applicables localement ; pour les besoins du présent paragraphe, le Prix de Référence désigne la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur l'Eurolist d'Euronext lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;
4. autorise le Conseil d'Administration à attribuer, à titre gratuit, aux bénéficiaires ci-dessus indiqués, en complément des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou déjà émises, à titre de substitution de tout ou partie de la décote par rapport au Prix de Référence et/ou d'abondement, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales ou réglementaires en application des articles L.443-5 et L.443-7 du Code du travail ;
5. décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente autorisation ;
6. décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment :

- d'arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés dont les salariés, préretraités et retraités pourront souscrire aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi émises et bénéficier le cas échéant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital gratuites ;
 - de décider que les souscriptions pourront être réalisées directement ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ou autres structures ou entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables ;
 - de déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des augmentations de capital ;
 - d'arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
 - de fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et d'arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres (même rétroactive) ainsi que les autres conditions et modalités des émissions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;
 - en cas d'attribution gratuite d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fixer le nombre d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre, le nombre à attribuer à chaque bénéficiaire, et d'arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans les limites légales et réglementaires en vigueur ;
 - de constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront souscrites (après éventuelle réduction en cas de sursouscription) ;
 - le cas échéant, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital résultant de ces augmentations de capital ;
 - de conclure tous accords, d'accomplir directement ou indirectement par mandataire toutes opérations et modalités en ce compris procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, de passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, de prendre toutes mesures et décisions et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées ;
7. décide que cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par émission d'actions réservées aux adhérents de plans d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers et notamment la vingt-et-unième résolution votée à l'Assemblée Générale du 2 juin 2004.

TRENTE-HUITIEME RESOLUTION • Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration 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 (ou de certains d'entre eux)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

1. autorise le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence), au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les 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 dudit Code et les mandataires sociaux visés à l'article L.225-197-1, II, dans les conditions définies ci-après ;
2. décide que les actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette autorisation ne pourront pas représenter plus de 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration ; étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 3 de la trente-deuxième résolution de la présente Assemblée ;

3. décide que l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans et que les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive desdites actions ;
4. confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
 - déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions parmi les membres du personnel de la Société ou des sociétés ou groupements susvisés ;
 - fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ;
 - en cas d'émission d'actions nouvelles, imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération des dites actions ;
5. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à faire usage de la présente autorisation, il informera chaque année l'Assemblée Générale Ordinaire des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de commerce, dans les conditions prévues par l'article L.225-197-4 dudit code ;
6. décide que cette autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.
7. décide que le Conseil d'Administration aura également, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions gratuites allouées, modifier les statuts en conséquence, et effectuer toutes formalités nécessaires à la cotation des titres ainsi émis, toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

TRENTE-NEUVIEME RESOLUTION • Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la Loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de dix pour-cent (10 %) des actions composant le capital de la Société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

QUARANTIEME RESOLUTION • Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts, publications et formalités nécessaires relatifs aux résolutions prises à titre ordinaire et extraordinaire.

Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

Renseignements de caractère général concernant GECINA

Dénomination : GECINA

Siège social : 14-16, rue des Capucines à Paris (2^e).

Forme juridique

Société anonyme, régie par les articles L.225-1 et suivants du Code de commerce et le décret du 23 mars 1967 et tous textes subséquents.

Législation

Législation française.

Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

La Société a opté en 2003 pour le nouveau 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'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de bénéficier d'une exonération d'impôts 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 leur résultat fiscal courant exonéré et de 50 % des plus-values réalisées au-delà de la valeur ayant servi de base au calcul de l'"exit tax".

Date de constitution et d'expiration de la Société

L'acte de constitution de la Société a été déposé le 10 février 1959. La durée de la Société a été fixée à 99 ans soit jusqu'au 14 janvier 2058.

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.

A 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.

Présidence et Direction Générale

Le Conseil d'Administration du 5 juin 2002 a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de la Société.

Registre du commerce et des Sociétés

592 014 476 RCS PARIS

Numéro d'Identification : SIRET 592 014 476 00150

Code APE : 702 A.

Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre, il a une durée de douze mois.

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 qui statue 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 ordinaires émises par la Société, dont le prix d'émission est préalablement fixé selon les modalités prévues par la loi. L'offre de paiement doit être faite simultanément à tous les actionnaires.

Toutefois, hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque l'actif net est ou deviendrait à la suite de celle-ci inférieur au montant du capital augmenté de la réserve légale, ainsi que de toute réserve indisponible en vertu d'une disposition législative ou réglementaire.

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. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice.

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

Assemblées Générales (article 20 des statuts)

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu soit au siège social soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux Assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses titres. Ce droit est subordonné à l'inscription nominative de ses actions à son compte dans les registres de la Société. Ces formalités doivent être accomplies cinq jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration, ou en son absence, par le Vice-Président ou un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Déclaration de franchissement de seuils (article 9 des statuts)

En plus de l'obligation de déclaration de franchissement de seuils prévue par la loi, il existe une obligation de déclaration de dépassement de seuils d'une fraction égale à 2 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de ce seuil.

A défaut de ces informations, 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 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

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.

Renseignements de caractère général concernant le capital

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 nécessaires à la modification du capital social et au nombre d'actions notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Capital social

Le capital social s'élève, au 31 décembre 2004, à 465 763 807,50 € divisé en 62 101 841 actions de 7,50 € nominal chacune entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Montant du capital autorisé et non émis

1. L'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 a donné au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires 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, y compris de bons autonomes de souscription à titre gratuit ou onéreux, 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 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 150 M€ 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.

Le montant nominal maximal des titres d'emprunt susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée ne pourra être supérieur à 1,5 Md€ à la date d'émission. 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 2 juin 2004, n'ont pas été utilisées.

La même Assemblée a autorisé le Conseil d'Administration à augmenter le capital :

- par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite d'un montant de 150 M€ ;
- par l'émission d'un nombre maximum de deux millions d'actions réservées aux salariés adhérant à des Plans d'Epargne d'Entreprise, dans la limite d'un montant nominal maximum de 15 M€.

Ces autorisations sont valables, la première pour une durée de vingt-six mois, la seconde pour une durée de cinq ans, à compter de la date de l'Assemblée.

2. L'Assemblée du 2 juin 2004 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 2,5% du nombre d'actions composant le capital social totalement dilué.

Au cours de l'exercice 2004, le Conseil a mis en place un plan d'achat de 313 000 actions, qui fait l'objet d'un rapport spécial à l'Assemblée Générale du 29 juin 2005.

Titres donnant accès au capital

- Obligations convertibles en actions

Il n'existe plus d'obligations convertibles en titres donnant accès au capital, les emprunts GECINA novembre 2002 et ex-SIMCO juillet 1997 ayant été remboursés par anticipation le 23 août 2004.

- Options de souscription d'actions

Au 31 décembre 2004, le nombre d'actions potentielles à créer par l'exercice de levées d'options de souscription s'élève à 175 336.

- 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.

Evolution du capital depuis le 1^{er} janvier 2000

ANNEE	OPERATIONS	NOMBRE D' ACTIONS	CAPITAL (en francs)	PRIME D'EMISSION OU DE FUSION (en francs)
2000	Situation au 1 ^{er} janvier 2000	19 236 325	1 923 632 500	
	Conversion de 1 551 obligations ex-GFC 3,25 %	1 551	155 100	775 500
	Situation au 31 décembre 2000	19 237 876	1 923 787 600	
ANNEE	OPERATIONS	NOMBRE D' ACTIONS	CAPITAL (en euros)	PRIME D'EMISSION OU DE FUSION (en euros)
2001	Situation au 1 ^{er} janvier 2001 (nominal : 15 €)	19 237 876	288 568 140	
	Fusion avec la Société INVESTIBAIL	2	30	39
	Conversion de 44 obligations ex-GFC 3,25 %	44	660	3 365
	Conversion de 208 obligations ex-Sefimeg 3,75 %	128	1 920	990
	Situation au 31 décembre 2001	19 238 050	288 570 750	
2002	Situation au 1 ^{er} janvier 2002	19 238 050	288 570 750	
	Offre Publique d'Echange SIMCO	7 808 046	117 120 690	628 981 500
	Conversion de 9 obligations ex-GFC 3,25 %	9	135	823
	Conversion de 338 obligations ex-Sefimeg 3,75 %	208	3 120	28 855
	Conversion de 71 obligations 3,25 % novembre 2002	63	945	6 242
Situation au 31 décembre 2002	27 046 376	405 695 640		
2003	Situation au 1 ^{er} janvier 2003	27 046 376	405 695 640	
	Fusion avec la Société SIMCO	671 148	10 067 220	67 015 561
	Conversion de 1 299 315 obligations ex-GFC 3,25 %	1 299 315	19 489 725	99 357 852
	Conversion de 2 539 obligations 3,25 % novembre 2002	2 284	34 260	188 850
Situation au 31 décembre 2003	29 019 123	435 286 845		
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	
	Conversion de 3 647 014 obligations 3,25 % novembre 2002	6 564 697	49 235 228	
	Conversion de 146 338 obligations ex-SIMCO 3,25 % juillet 1997	263 425	1 975 688	
	Ajustement parité conversion obligations 3,25 % novembre 2002	51 719	387 893	
	Ajustement parité conversion obligations ex-SIMCO 3,25 % juillet 1997	331	2 483	
	Levées d'options de souscription	130 861	981 458	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise	36 920	276 900	
	Annulation d'actions	- 3 000 000	- 22 500 000	
	Situation au 31 décembre 2004	62 101 841	465 763 807,50	

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

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 2004, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la Société, est la suivante :

ACTIONNAIRES	CAPITAL		DROITS DE VOTE	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Groupe AGF	13 907 930	22,40 %	13 907 930	23,51 %
Groupe Crédit Agricole-Predica	7 686 806	12,38 %	7 686 806	12,99 %
Groupe Azur-GMF	6 488 092	10,45 %	6 488 092	10,97 %
Autres institutionnels résidents	9 765 548	15,71 %	9 765 548	16,51 %
Actionnaires non résidents	15 025 758	24,20 %	15 025 758	25,40 %
Actionnaires individuels	6 282 160	10,12 %	6 282 160	10,62 %
Actions propres	2 945 547	4,74 %	-	-
TOTAL	62 101 841	100,00 %	59 156 294	100,00 %

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

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 15,5 % et 16,3%.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2004 directement 98 055 actions GECINA et indirectement 24 227 actions GECINA dans le cadre du FCPE GECINA actionnariat soit au total 0,20 % du capital.

- Au 15 mars 2005, à la suite des cessions de titres réalisées par le Groupe AGF et le Groupe Azur-GMF au profit de Metrovacesa, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle était connue de la Société, est la suivante :

ACTIONNAIRES AU 15 MARS 2005	CAPITAL		DROITS DE VOTE	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Metrovacesa	18 630 552	30,00 %	18 630 552	31,49 %
Groupe Crédit Agricole-Predica	7 686 806	12,38 %	7 686 806	13,00 %
Autres institutionnels résidents	11 531 018	18,56 %	11 531 018	19,49 %
Actionnaires non résidents	15 025 758	24,20 %	15 025 758	25,40 %
Actionnaires individuels	6 283 160	10,12 %	6 283 160	10,62 %
Actions propres	2 944 547	4,74 %	-	-
TOTAL	62 101 841	100,00 %	59 157 294	100,00 %

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.

Evolution de la répartition du capital durant les trois dernières années

L'actionnariat de la Société a évolué ainsi :

	AU 31/12/2002 ⁽¹⁾	AU 31/01/2004 ⁽²⁾	AU 31/12/2004 ⁽²⁾	AU 15/03/2005 ⁽²⁾
Metrovacesa				30,00 %
Groupe AGF	23,1 %	24,0 %	22,4 %	0,15 %
Groupe Azur-GMF	18,6 %	13,6 %	10,5 %	2,70 %
Batipart	1,0 %			
Axa	7,5 %			
Groupe Crédit Agricole-Predica	6,8 %	9,7 %	12,4 %	12,38 %
Crédit Foncier de France	4,1 %			
Autres institutionnels résidents	17,4 %	21,4 %	15,7 %	15,71 %
Actionnaires non résidents	9,3 %	17,8 %	24,2 %	24,20 %
Actionnaires individuels	10,1 %	9,8 %	10,1 %	10,12 %
Actions propres	3,1 %	3,7 %	4,7 %	4,74 %
	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,00 %

(1) Selon enquête TPI de décembre 2002.

(2) Selon fichier nominatif.

Opérations de la Société sur ses propres actions

L'Assemblée du 2 juin 2004 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 90 €. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu est fixé à 10 % du capital social au moment de la transaction. Cette autorisation s'inscrit dans le cadre du programme de rachat d'actions décrit par la note d'information sur laquelle l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 04-408 en date du 12 mai 2004.

Au cours de l'exercice, la Société a racheté 4 096 465 actions propres.

Au 31 décembre 2004, la Société détenait 2 945 547 actions propres.

Dividendes

Le paiement du dividende est effectué aux date et lieu 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 est offert aux actionnaires, il 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
2000	64 254 506 €	38 475 752	1,67 €	0,84 €	2,51 €
2001	69 256 980 €	38 476 100	1,80 €	0,90 €	2,70 €
2002	108 185 504 €	54 092 752	2,00 €	1,00 €	3,00 €
2003 ⁽¹⁾	37 724 860 €	58 038 246	0,65 €	–	0,65 €
2003 ⁽²⁾	104 468 843 €	58 038 246	1,80 €	0,90 €	2,70 €
2004 ⁽³⁾	124 203 682 €	62 101 841	2,00 €	–	2,00 €
2004 ⁽⁴⁾	105 573 130 €	62 101 841	1,70 €	–	1,70 €

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

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de 5 ans sont prescrits et versés à la Direction Générale des Impôts.

(1) Relevant du régime SIIC.

(2) Relevant du régime de droit commun.

(3) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée du 29 juin 2005 (relevant du régime SIIC).

(4) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée du 29 juin 2005 (relevant du régime de droit commun).

Marché des titres

Place de cotation

L'action GECINA est cotée sur Euronext Paris (Eurolist - Compartiment A) sous le code ISIN FR0010040865.

Le titre est éligible au Système de Règlement Différé (SRD) et est inclus dans les indices CAC NEXT20, SBF120 et SBF80.

Secteur d'activité Footsie : 862 (Participation et promotion immobilière).

Autres places de cotation

DATE D'EMISSION	19 FEVRIER 2003	17 OCTOBRE 2003	25 JUIN 2004
Montant de l'émission	600 millions d'euros	250 millions d'euros	500 millions d'euros
Prix de l'émission	99,334 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros 99,049 % à hauteur d'un montant de 100 millions d'euros	99,835 %	99,656 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros
Echéance	19 février 2010	17 octobre 2007	25 janvier 2012
Intérêt annuel	4,875 %	3,625 %	4,875 %
Code ISIN	FR0000472441	FR0010021220	FR0010095422
Cotation	Luxembourg Stock Exchange	Luxembourg Stock Exchange	Luxembourg Stock Exchange

Volumes traités en titres et capitaux

1 • Actions (code ISIN FR0010040865)

• Volume des transactions et évolution des cours

MOIS	NOMBRE DE TITRES TRAITES MENSUELLEMENT	CAPITAUX ECHANGES EN MOYENNE PAR MOIS (en M€)	COURS EXTREMES PLUS HAUT (en €)	COURS EXTREMES PLUS BAS (en €)
Septembre 2003	2 348 136	122,96	53,50	51,35
Octobre 2003	1 361 704	73,51	54,95	52,90
Novembre 2003	2 549 516	143,23	57,50	53,65
Décembre 2003	1 681 606	97,21	58,90	57,00
Janvier 2004	1 839 883	108,81	61,00	58,00
Février 2004	3 355 947	201,54	61,65	58,20
Mars 2004	1 927 606	121,30	64,30	60,25
Avril 2004	2 616 707	167,40	66,50	61,05
Mai 2004	3 838 932	240,58	64,60	60,10
Juin 2004	2 250 159	143,74	65,60	61,15
Juillet 2004	1 901 291	123,97	67,50	64,00
Août 2004	2 198 986	148,14	68,75	64,90
Septembre 2004	2 019 462	139,44	70,65	67,25
Octobre 2004	1 778 416	119,38	68,40	66,25
Novembre 2004	1 549 511	108,30	71,45	67,45
Décembre 2004	3 010 299	216,96	73,95	70,80
Janvier 2005	2 952 406	223,99	79,50	71,10
Février 2005	4 468 146	360,87	84,70	77,10
Mars 2005 ⁽¹⁾	1 808 191	143,69	81,20	77,50

(données historiques ajustées de la division par 2 du nominal de l'action GECINA le 2 janvier 2004).

Sources Euronext.

(1) Les données du mois de mars 2005 concernent 10 séances de Bourse, jusqu'à la suspension de la cotation, le 14 mars 2005.

Sur le plan boursier, le cours de l'action GECINA a progressé de 25,04 % au cours de l'année 2004, passant de 58,30 € le 31 décembre 2003 à 72,90 € le 31 décembre 2004. Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 58,00 € au mois de janvier et un plus haut de 73,95 € au mois de décembre.

Au total 28 287 199 actions ont été échangées au cours de l'année 2004 pour un montant total de capitaux de 1 839 M€. A la fin de l'année 2004, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 4 527 M€.

• Volumes des transactions et évolution des cours sur 5 ans

ANNEES	NOMBRE DE TITRES TRAITES	NOMBRE DE JOURS DE BOURSE	COURS EXTREMES PLUS HAUT (en €)	COURS EXTREMES PLUS BAS (en €)	DERNIERS COURS (en €)
2000	10 566 352	253	52,95	47,25	51,00
2001	9 217 858	253	53,50	40,00	45,75
2002	9 565 596	255	52,00	42,80	50,50
2003	31 682 926	255	58,90	48,25	58,30
2004	28 287 199	259	73,95	58,00	72,90

(données historiques ajustées de la division par 2 du nominal de l'action GECINA le 2 janvier 2004).

Sources Euronext.

2 • Obligations convertibles en actions

Il n'existe plus d'obligations convertibles en titres donnant accès au capital depuis que les obligations convertibles en actions GECINA ex-GFC sont arrivées à échéance au 1^{er} janvier 2004 et depuis que GECINA a provoqué en mai 2004 le remboursement anticipé des obligations convertibles en actions GECINA de novembre 2002 et ex-SIMCO de juillet 1997, entraînant ainsi la conversion ou le remboursement de ces deux emprunts.

• Obligations convertibles en actions 3,25 % novembre 2002 GECINA (code ISIN FR0000181265)

MOIS	NOMBRE DE TITRES TRAITES MENSUELLEMENT	CAPITAUX ECHANGES EN MOYENNE PAR MOIS (en M€)	COURS EXTREMES PLUS HAUT (en €)	COURS EXTREMES PLUS BAS (en €)
Septembre 2003	102 025	10,07	98,20	90,10
Octobre 2003	2 638	0,26	107,00	98,80
Novembre 2003	12 063	1,23	104,20	97,45
Décembre 2003	13 349	1,44	114,00	97,50
Janvier 2004	150 743	15,58	106,00	99,00
Février 2004	50 269	5,12	103,00	100,00
Mars 2004	656	0,07	110,00	103,00
Avril 2004	3 699	0,40	119,00	107,50
Mai 2004	353 074	37,62	108,00	106,00

(données historiques ajustées de la division par 2 du nominal de l'action GECINA le 2 janvier 2004).

Sources Euronext.

• Obligations convertibles en actions 3,25 % juillet 1997 ex-SIMCO (code ISIN FR0000094997)

MOIS	NOMBRE DE TITRES TRAITES MENSUELLEMENT	CAPITAUX ECHANGES EN MOYENNE PAR MOIS (en M€)	COURS EXTREMES PLUS HAUT (en €)	COURS EXTREMES PLUS BAS (en €)
Septembre 2003	133	0,01	95,10	93,65
Octobre 2003	2 046	0,20	97,80	94,50
Novembre 2003	454	0,04	100,10	97,05
Décembre 2003	719	0,07	103,00	99,00
Janvier 2004	727	0,07	103,00	97,50
Février 2004	3 021	0,30	112,00	97,00
Mars 2004	92	0,01	105,00	103,00
Avril 2004	251	0,03	110,50	105,50
Mai 2004	74	0,01	106,90	106,50

(données historiques ajustées de la division par 2 du nominal de l'action GECINA le 2 janvier 2004).

Sources Euronext.

Rapport spécial du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2005

relatif au plan de souscription et/ou d'achat d'actions

Dans le cadre de l'autorisation qui lui a été donnée par la seizième résolution de l'Assemblée Générale en date du 2 juin 2004, le Conseil d'Administration a mis en place un plan d'options de souscription et/ou d'achat d'actions qui a pour objectif d'associer plus étroitement les dirigeants et des cadres de GECINA au développement de l'entreprise. Il a consenti, au cours de l'exercice 2004, 313 000 options d'achat d'actions aux 2 mandataires sociaux et à 52 salariés du Groupe, aucune n'ayant été exercée. Par ailleurs, aucune option de souscription n'a été consentie.

Le tableau ci-après indique, conformément à l'article L.225-184 du Code de commerce, le nombre, le prix, la date d'échéance des options consenties par GECINA à ses mandataires sociaux et à chacun des dix salariés bénéficiaires du plus grand nombre d'options.

Ce tableau indique également la nature, les conditions d'exercice des options ainsi que le pourcentage de rabais consenti.

PLANS	BENEFICIAIRES	DATE DE L'AG D'AUTORISATION	POINT DE DEPART D'EXERCICE DES OPTIONS	PRIX D'EXERCICE DES OPTIONS	RABAIS	NOMBRE D'OPTIONS CONSENTIES EN 2004	NOMBRE D'OPTIONS ACHETEEES EN 2004	PRIX DES ACTIONS ACHETEEES EN 2004	SOLDE A ACHETER AU 31/12/2004	DATE D'ECHEANCE
Plan d'options d'achat 2004										
1. Mandataires sociaux										
	A. Jeancourt-Galignani	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	33 000	-	-	33 000	11/10/2014
	S. Grzybowski	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	33 000	-	-	33 000	11/10/2014
	Sous-total					66 000	-	-	66 000	
2. Salariés										
	J.-P. Sorand	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	20 000	-	-	20 000	11/10/2014
	M. Gay	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	18 000	-	-	18 000	11/10/2014
	M. Brunel	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	18 000	-	-	18 000	11/10/2014
	Y. Dieulesaint	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	15 000	-	-	15 000	11/10/2014
	A. Lajou	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	15 000	-	-	15 000	11/10/2014
	E. Marcot	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	15 000	-	-	15 000	11/10/2014
	D. Outin	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	14 000	-	-	14 000	11/10/2014
	J.-A. Daniel	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	10 000	-	-	10 000	11/10/2014
	F. Vasseur	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	10 000	-	-	10 000	11/10/2014
	P. Oriez	2/6/2004	12/10/2004	64,92 €	5 %	6 500	-	-	6 500	11/10/2014
	Sous-total					141 500			141 500	
	TOTAL					207 500			207 500	

L'Assemblée est par ailleurs informée qu'en raison de la distribution de primes d'émission pour assurer le financement du dividende voté le 2 juin 2004 le Conseil d'Administration, en application de l'article L.225-181 du Code de commerce, a procédé à un ajustement du nombre et du prix des options antérieures, et non encore levées, dans les conditions fixées par les articles 174-12 et 174-13 du décret du 23 mars 1967.

Le tableau présenté dans la note 6.7 de l'annexe des comptes annuels donne l'état des plans en cours, après ajustement.

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, 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. Etabli dans ce cadre, le présent rapport traite donc de chacun des deux points visés par la loi. Il a été préparé avec l'appui de l'Audit Interne et du Secrétariat Général. Son élaboration a également été appuyée par des réunions avec les responsables des différentes directions du Groupe.

I • Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil

Les règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de GECINA s'inscrivent dans le cadre des recommandations énoncées dans le rapport de l'AFEP et du MEDEF publié en octobre 2003.

1 • Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil

Le Conseil d'Administration de GECINA est constitué de quatorze membres.

Son Règlement Intérieur, adopté par le Conseil le 5 juin 2002, et mis à jour les 15 janvier 2003 et 20 avril 2004, précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

Réunions du Conseil d'Administration

Le Conseil se réunit au moins quatre fois par an, et chaque fois que nécessaire, sur convocation du Président du Conseil d'Administration ou sur demande du tiers des Administrateurs au moins si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois. 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 400 actions de 7,50 € de nominal.

L'Administrateur déclare dans le délai de 5 jours de chaque transaction, auprès du Secrétariat Général de 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.

Ce dispositif de déclaration concerne également le Directeur Général.

Rémunération des Administrateurs

Des jetons de présence sont attribués à chaque Administrateur. Chacun bénéficie d'une rémunération fixe de 5 000 €. En outre, une somme variable de 1 500 € par séance leur est versée individuellement, en fonction de l'assiduité aux réunions du Conseil d'Administration.

Pour les Comités spécialisés, chaque Président reçoit, au titre des jetons de présence, une somme fixe individuelle d'un montant de 3 000 €. Chaque membre se voit attribuer une somme variable de 1 500 € par séance, en fonction de la participation effective aux séances.

Administrateurs indépendants

Dans sa séance du 20 avril 2004, le Conseil d'Administration a examiné les conclusions présentées par le Comité des Nominations et des Rémunérations relatives à la qualification d'Administrateur indépendant.

Le Comité a retenu les principes d'indépendance des Administrateurs contenus dans le document de recommandation relatif au gouvernement d'entreprise diffusé par le MEDEF et l'AFEP en octobre 2003 :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- 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,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier d'affaires, 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,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans,
- s'agissant d'Administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent au contrôle de la Société et que le pourcentage de détention est inférieur à 10 % ; au-delà de ce seuil, le Conseil sur rapport du Comité des Nominations et des Rémunérations doit statuer en tenant compte de la composition du capital et l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

Suivant ces recommandations, le Conseil d'Administration a qualifié six Administrateurs comme n'étant pas indépendants :

- Messieurs Laurent Mignon et Bertrand Letamendia compte tenu des fonctions qu'ils exercent au sein des Assurances Générales de France qui consolident GECINA dans leurs comptes ;
- Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Michel Pariat, Charles Ruggieri et Jean-Paul Sorand en raison de leur statut de mandataire social au sein du Groupe au cours des cinq dernières années.

Le Conseil a en conséquence qualifié huit Administrateurs comme étant indépendants :

- Mesdames Anne-Marie de Chalambert et Françoise Monod, Messieurs Christian de Gournay, Bertrand de Feydeau, Philippe Geslin ;
- les sociétés Azur Vie, représentée par Monsieur Bruno Legros, GMF Vie, représentée par Madame Sophie Beuvaden, et PREDICA, représentée par Monsieur Jean-Pierre Bobillot.

Il sera examiné prochainement par le Conseil les conséquences de la démission de certains de ses membres et les aménagements qui sont ou seront nécessaires en fonction des événements à intervenir.

Missions 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.

L'approbation du Conseil d'Administration doit être recueillie pour toute opération entraînant une orientation stratégique nouvelle dans le développement des activités de la Société.

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.

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 : 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.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Ce Comité est composé de cinq Administrateurs : Monsieur Laurent Mignon, Président, Madame Sophie Beuvaden, Monsieur Christian de Gournay, Madame Françoise Monod et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani. Le Président du Conseil n'est pas membre du Comité lorsque celui-ci se réunit en tant que Comité des Rémunérations.

Ce Comité est chargé de proposer ou de donner des avis au Conseil pour l'élection de mandataires sociaux. Il a également pour mission d'identifier les Administrateurs indépendants, lui-même devant en être composé pour la majorité de ses membres.

En seule 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 de la Direction du Groupe et de faire toute proposition quant aux programmes de stock-options.

Ce Comité s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice 2004 :

- le 24 mars 2004 : examen des adaptations de l'organisation et des procédures de GECINA aux évolutions de la Gouvernance, identification des Administrateurs pouvant être considérés comme indépendants et proposition d'ajustement des paramètres de détermination de la part variable de la rémunération du Directeur Général ;
- le 21 septembre 2004 : examen des ajustements à effectuer aux stock-options attribuées, mais non encore levées au moment de la distribution du dividende en juin 2004, en raison du prélèvement effectué sur les Primes d'émission pour en assurer son financement ; dans le cadre de la seizième résolution adoptée par l'Assemblée Générale du 2 juin 2004, analyse du projet de nouveau Règlement de plan de stock-options ; examen d'une proposition d'attribution d'options d'achat d'actions, au titre de l'exercice 2004.

Le taux de participation global en 2004 à l'ensemble des séances du Comité a été de 100 %.

Le Comité des Comptes et de l'Audit

Ce Comité est composé de quatre Administrateurs : Messieurs Philippe Geslin, Président, Bertrand Letamendia, Jean-Pierre Bobillot et Bruno Legros. Les deux tiers de ses membres au moins doivent être des Administrateurs indépendants. Son Président est choisi parmi les Administrateurs indépendants.

Il est chargé 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 six reprises au cours de l'exercice 2004. Les principaux sujets spécifiques abordés ont été les suivants :

- les 3 février et 12 février 2004 : audition, après analyse des propositions reçues, des équipes des cinq Cabinets ayant répondu à l'appel d'offres mis en place dans le cadre du renouvellement du collège des Commissaires aux Comptes ;
- le 24 février 2004 : analyse des comptes de l'exercice 2003 et du projet de distribution ; examen du fonctionnement du contrôle interne ;

- le 26 mai 2004 : contrôle interne (cartographie des risques, plan d'audit 2004, examen d'une proposition de mission d'élaboration d'un référentiel de procédures) ;
- le 27 juillet 2004 : examen des comptes au 30 juin 2004, analyse du premier chiffrage des impacts de la mise en place des normes IAS et poursuite de l'examen du contrôle interne ;
- le 11 octobre 2004 : étude des conséquences de l'application des normes IAS.

Le taux de participation global en 2004 à l'ensemble des séances du Comité a été de 92 %.

Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable

Ce Comité est composé de quatre Administrateurs : Monsieur Charles Ruggieri, Président, Madame Anne-Marie de Chalambert, Messieurs Bertrand de Feydeau et Jean-Paul Sorand, rapporteur.

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.

En fonction des sujets examinés, le Comité fait éventuellement appel au Risk Manager ou à des responsables opérationnels du Groupe.

Il s'est réuni quatre fois en 2004. Les principaux sujets spécifiques abordés ont été les suivants :

- le 3 février 2004 : proposition d'orientation des travaux du Comité sur la base de trois axes : les risques, le développement durable et la qualité ;
- le 15 septembre 2004 : proposition de la définition des grands objectifs pour chacun des trois axes ;
- le 20 octobre 2004 : exposé par le Directeur Général des actions importantes réalisées ou en cours sur les risques et le développement durable ;
- le 22 décembre 2004 : présentation au Comité par les collaborateurs de GECINA en charge de l'avancement des projets "Indicateurs de qualité" et "Formalisation du nouveau référentiel de procédures", des redditions de charges et des premières actions entreprises à partir des "enquêtes de qualité du service offert" réalisées auprès des locataires du secteur résidentiel.

Le taux de présence global en 2004 à l'ensemble des séances du Comité a été de 87 %.

Le Conseil d'Administration, face aux récentes démissions de certains Administrateurs qui sont aussi membres des Comités, prendra les décisions qui s'avèrent nécessaires en fonction des événements à venir.

3 • Activité du Conseil au cours de l'exercice

Le Conseil s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2004. A chaque séance, un compte rendu de l'activité du Groupe (activité locative, cessions et financement notamment) est exposé.

Au cours de ces réunions, les principaux sujets spécifiques abordés ont été les suivants :

- le 25 février 2004 : arrêté des comptes de l'exercice 2003 ; projet de distribution et convocation de l'Assemblée Générale ; examen des recommandations du Comité des Comptes et de l'Audit pour le renouvellement du collège des Commissaires aux Comptes et choix de la proposition à soumettre à l'approbation de l'Assemblée du 2 juin 2004 ; élargissement à l'ensemble des filiales constituant le Groupe de la Convention de Gestion Centralisée de Trésorerie mise en place entre GECINA et ses filiales ; présentation de projets d'investissements significatifs en cours d'étude ;
- le 20 avril 2004 : qualification des Administrateurs indépendants sur proposition du Comité des Nominations ; approbation de son nouveau règlement intérieur et de ses différents Comités ; présentation par le Président de son projet de rapport à la prochaine Assemblée, établi en application de Loi de Sécurité Financière ; compte rendu des travaux du Comité pour la Qualité et le Développement Durable ; fixation du montant du bonus du Directeur Général sur proposition du Comité des Rémunérations ; ouverture d'une période de souscription réservée aux salariés et fixation du prix de souscription ; décision d'exercer la faculté de remboursement anticipé des emprunts obligataires convertibles GECINA novembre 2002 et ex-SIMCO juillet 1997 ; présentation de projets d'investissements significatifs en cours d'étude ;

- le 2 juin 2004 (à l'issue de l'Assemblée Générale) : modification du capital (conversions d'obligations et annulation d'actions) ; mise en œuvre du nouveau programme de rachat d'actions ; décision de porter à 1,5 Md€ le programme d'EMTN ; présentation des dernières opérations d'acquisitions réalisées ou en cours (546,5 M€) ;
- le 28 juillet 2004 : arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2004 ; actualisation du budget 2004 ; augmentation de capital (conversion d'obligations, souscription au Plan d'Epargne d'Entreprise et levées d'options) ; délégation de pouvoirs au Président et au Directeur Général d'émettre des obligations (application de l'Ordonnance du 24 juin 2004) ;
- 12 octobre 2004 : augmentation de capital (conversion d'obligations et levées d'options) ; ajustements des obligations convertibles et des stock-options ; examen des conséquences de la mise en œuvre des nouvelles normes comptables ; compte rendu du Comité des Rémunérations et approbation du nouveau règlement de plan de stock-options ; transfert du siège social 14-16, rue des Capucines à Paris 2^e ;
- le 14 décembre 2004 : réflexion sur la stratégie d'investissements de la Société et annonce de la mise à l'étude d'un projet d'investissement proche de 1 Md€.

Le taux de présence global à l'ensemble des séances du Conseil a été de 88 %.

4 • Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général, nommé par le Conseil d'Administration, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. 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.

Le règlement intérieur du Conseil, afin de bien affirmer la convergence des deux fonctions, précise que certaines décisions doivent faire l'objet d'une concertation préalable entre le Président et le Directeur Général (nomination et rémunération des membres du Comité Exécutif ; acquisitions et cessions d'immeubles et opérations bancaires et financières d'un montant supérieur à 15 M€).

5 • Evaluation 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 et 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.

II • 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 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.

1 • Organisation et Direction de la Société

Direction de la Société

Le Conseil d'Administration de GECINA a opté, en date du 5 juin 2002, pour la séparation de la fonction de Président du Conseil d'Administration de celle de Directeur Général, conformément aux dispositions de la loi du 15 mai 2001 relative aux Nouvelles Régulations Economiques. En dissociant les responsabilités opérationnelles des fonctions de direction des travaux du Conseil d'Administration et de surveillance du bon fonctionnement des organes sociaux, ce mode d'organisation contribue à renforcer le contrôle de la marche de l'entreprise.

Organisation de la Société

L'organisation opérationnelle de GECINA est fondée sur la constitution d'entités patrimoniales regroupant les immeubles par secteur géographique, 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.

Ces entités patrimoniales sont regroupées au sein de trois directions clairement identifiées et distinguées du point de vue opérationnel : la Direction du Patrimoine Immobilier d'Entreprise, la Direction du Patrimoine Résidentiel, la Direction Régionale de Lyon.

Les activités de commercialisation sont pour leur part développées au travers d'une filiale spécialisée, LOCARE, qui intervient sur le marché de la relocation et de la vente, aussi bien pour le compte du Groupe, que pour celui de mandants extérieurs.

Les opérations de gestion d'actifs (investissements, désinvestissements) et de construction (suivi des grands travaux et des projets de développement) sont réalisées sous la responsabilité de la Direction du Développement.

Les directions du Groupe assurant les fonctions de gestion des ressources humaines et de gestion administrative et financière sont organisées pour leur part sur le mode classique propre à ces structures.

Comités de Direction

La direction du Groupe GECINA s'appuie sur les Comités Exécutif, Investissement, Patrimoine, Financier et Résultats.

- La structure de direction du Groupe est complétée par le Comité Exécutif qui réunit sur une base hebdomadaire autour du Président et du Directeur Général les responsables des sept 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 de préparer et de piloter les différentes actions du Groupe dans les domaines concernés :
 - le Comité d'Investissement se réunit en tant que de besoin afin de statuer sur les projets d'acquisitions ou de cessions en cours ;
 - le Comité Patrimoine, dont la formation est plus large, se réunit tous les deux mois. Il rend compte de l'évolution de la situation du patrimoine, ainsi que des principales actions et grands projets ;
 - le Comité Financier se tient sur une base mensuelle pour examiner la situation financière de la Société, les prévisions de trésorerie, ainsi que les propositions de financement, de couverture et de placement ;
 - le Comité Résultats se réunit trimestriellement pour examiner le suivi budgétaire et les différents indicateurs d'activité du Groupe. A partir des éléments explicatifs fournis avec l'appui du Contrôle de Gestion, il permet d'identifier les éléments de risque et les facteurs d'amélioration des résultats.

Procédures de gestion

Le projet de formalisation du nouveau référentiel de procédures annoncé dans le rapport de l'an dernier a été lancé au début de l'été 2004 et a couvert à ce jour une large part des activités opérationnelles. Ce projet, dont la coordination est assurée par l'audit interne, fait l'objet d'un accompagnement par un cabinet de conseil externe (Cabinet Deloitte) et est régulièrement suivi par un Comité de Pilotage constitué à cet effet. Le nouveau référentiel, qui intègre les meilleures pratiques antérieurement définies, couvrira à terme l'ensemble des activités opérationnelles et fonctionnelles de GECINA. La formalisation de ces nouvelles procédures permet notamment de renforcer la sécurité des opérations en positionnant au sein de l'organisation les contrôles nécessaires.

Le périmètre couvert par le projet au cours de l'exercice 2004 a essentiellement porté sur la formalisation des procédures spécifiques aux activités commerciales et locatives. Le périmètre à couvrir en 2005 concerne principalement les activités de développement et les domaines fonctionnels.

La diffusion des premières procédures de ce nouveau référentiel aux collaborateurs de GECINA sera initiée au début du printemps 2005. Les nouvelles procédures seront accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

Indicateurs de qualité

Un projet de mise en place d'un tableau de bord d'indicateurs de qualité a également été engagé au cours de l'année 2004. Ce projet concerne l'ensemble des directions ou fonctions du Groupe, qu'elles soient opérationnelles ou fonctionnelles. Il vise à permettre le suivi, au moyen d'indicateurs synthétiques, de la qualité des principales fonctions de GECINA, tant vis-à-vis des relations avec les tiers que des relations internes. Le tableau de bord d'indicateurs de qualité aura vocation à être régulièrement présenté à la Direction Générale. Il permettra de piloter, sur les aspects sélectionnés, l'évolution de la performance et le bon fonctionnement des processus.

Organisation du Groupe

Le Groupe est constitué pour l'essentiel de filiales dont GECINA détient le contrôle exclusif ou quasi exclusif. Sa gestion est organisée de manière centralisée auprès d'équipes et services communs qui appliquent les mêmes méthodes et procédures pour l'ensemble des sociétés.

2 • Structures exerçant des activités de contrôle interne

GECINA est dotée de trois structures exerçant des activités de contrôle : le risk-management, le contrôle de gestion et l'audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Administrative et Financière.

Elles rendent compte de leurs activités à la Direction Générale, 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 risk-management.

Le risk-management

La fonction risk-management est chargée, en relation avec les 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.

Le risk-management constitue un département expert responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires. Afin d'améliorer sa fonction d'assistance auprès des directions opérationnelles, notamment dans la conduite de projets transversaux, le département de risk-management a été renforcé en 2004 par le recrutement d'un nouveau collaborateur et est désormais composé de 5 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 diagnostics des risques par inspection directe et à la définition de préconisations techniques, grâce à son expertise entretenue par une veille technologique et réglementaire ;
- d'assister les responsables opérationnels dans le suivi et la maîtrise des risques des immeubles dont ils ont la charge ;
- d'assurer la centralisation et le contrôle du suivi des risques ;
- d'informer la Direction Générale et de formuler les propositions appropriées ;
- d'assister la conduite de projets transversaux ou ayant une dimension générale : choix des solutions techniques, établissement des cahiers des charges et sélection des prestataires, suivi et contrôle des réalisations ;
- de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Des diagnostics sécurité sont effectués périodiquement sur les immeubles du patrimoine sous la responsabilité du département de risk-management. Ils permettent, outre l'établissement d'un diagnostic des risques par immeuble, la réalisation d'actions de prévention ou de correction.

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 d'une plate-forme externalisée à la disposition des locataires, de règles d'astreinte et d'une cellule de crise.

Les activités du département de risk-management sont également appuyées par un Comité Opérationnel des Risques (COR) chargé de définir des normes internes et d'organiser une prise de décisions collégiale en matière de risques. Au cours de l'exercice 2004, le COR a notamment travaillé sur la maîtrise des risques associés à l'amiante, à la consommation de l'eau et à la sécurité des ascenseurs du patrimoine.

Enfin, en complément de ses fonctions, le risk-management assure la gestion des contrats d'assurance et des sinistres déclarés.

Le contrôle de gestion

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le contrôle de gestion du Groupe contribue significativement à 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, composée de 7 personnes, s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des directions opérationnelles.

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 des expertises immobilières.

Elaboration 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 par référence aux dernières expertises immobilières connues. Les immeubles sont classés par catégories (par types d'actifs et par régions). 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.

Expertises immobilières

Le contrôle de gestion a la responsabilité de coordonner la réalisation et l'actualisation des expertises immobilières effectuées par des experts indépendants. Cette fonction est ainsi dissociée de la responsabilité des ventes, du ressort de la Direction du Développement.

L'audit interne

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, validé par le Directeur Général et le Président du Conseil d'Administration. Les rapports d'audit sont diffusés au Directeur Général, au Président 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 2004 se sont ouvertes à de nouveaux cycles d'activité, tels que les budgets de travaux, la gestion des créances irrécouvrables et les frais de mission. Les travaux antérieurement effectués sur les loyers et le quittancement ont par ailleurs fait l'objet de missions de suivi. L'audit interne a également élaboré cette année une première cartographie des risques liés aux opérations, ayant vocation à être actualisée et enrichie en fonction des évolutions de la Société.

Enfin, l'équipe d'audit interne de GECINA a été renforcée en 2004 avec le recrutement d'un collaborateur expérimenté. Ce renforcement permet à la fois un élargissement du champ de missions de contrôle et un meilleur accompagnement du projet de formalisation du nouveau référentiel de procédures. L'audit interne sera par ailleurs chargé du contrôle et de la validation de la mise à jour des nouvelles procédures. Ces dispositions permettront à l'audit interne d'être mieux à même d'assurer sa fonction de pilotage du référentiel de contrôle interne.

Les actions engagées en 2004 (lancement des projets de formalisation du nouveau référentiel de procédures et d'élaboration d'une cartographie des risques, renforcement de l'équipe d'audit interne) constituent des étapes indispensables pour la mise en place à venir d'une démarche d'évaluation du contrôle interne.

3 • Les processus opérationnels majeurs

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 et les fonctions supports.

Valorisation du patrimoine

Expertises immobilières

Les immeubles font l'objet deux fois par an d'expertises immobilières réalisées par des experts indépendants. 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.

Investissements

La maîtrise des risques associés aux 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 piloté par la Direction du Développement, qui s'appuie autant que nécessaire sur les équipes des autres directions. Il intègre également, le cas échéant, l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, auditeurs...) et d'experts immobiliers.

Les décisions d'investissement sont validées par le Comité d'Investissement. Les acquisitions d'immeubles d'un montant supérieur à 15 M€ doivent en outre faire l'objet d'une concertation préalable entre le Président et le Directeur Général.

Les acquisitions sont elles-mêmes sécurisées par l'intervention des notaires et/ou des avocats.

Désinvestissements

Un plan de cession, portant sur l'ensemble des actifs ne répondant pas aux critères de maintien en patrimoine retenus par le Groupe, est élaboré par la Direction du Développement. Ce plan porte tant sur des désinvestissements en bloc que par lots pour les immeubles d'habitation. Les propositions d'arbitrage qui y sont 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'Investissement. Les cessions d'immeubles d'un montant supérieur à 15 M€ doivent en outre faire l'objet d'une concertation préalable entre le Président et le Directeur Général.

De la même manière que pour les investissements, la mise en œuvre du plan de cession est pilotée par la Direction du Développement, qui s'appuie sur les équipes des autres directions et a recours en tant que de besoin à des intervenants extérieurs (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

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. Cette commercialisation s'effectue dans le respect de la réglementation en vigueur et des accords conclus au sein des commissions de concertation qui imposent la remise aux locataires de documents d'information exhaustifs, portant entre autres sur les conditions préférentielles et les protections qui leurs sont accordées.

Entretien et amélioration du patrimoine

La mise sous contrôle des dépenses de travaux est confortée par l'existence de programmes de travaux, établis pour chacun des immeubles. Une mesure de la rentabilité des travaux d'amélioration est établie pour les engagements excédant des seuils prédéfinis.

La sélection des fournisseurs est assurée par des consultations de devis pour les chantiers de moins de 45 000 € et par une procédure d'appels d'offres aux règles strictement définies pour les chantiers de plus de 45 000 €.

La validation des commandes et des factures de travaux est par ailleurs sécurisée à l'aide 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 par ailleurs des prestations standards par catégorie d'immeubles, auxquels doivent se conformer les fournisseurs.

Gestion locative

Fixation des loyers

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 suivant une grille de critères précis et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions communes avec les équipes de LOCARE.

Pour l'immobilier d'entreprise, 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 de LOCARE.

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 certains commerces de taille significative, locaux monovalents ou surfaces atypiques de l'immobilier d'entreprise, les conditions de renouvellement sont arrêtées après une expertise réalisée par un expert extérieur reconnu.

Commercialisation

La commercialisation est assurée par des équipes de LOCARE respectivement dédiées à l'immobilier d'entreprise et au patrimoine résidentiel. Ces équipes agissent le cas échéant en collaboration avec les principaux commercialisateurs, désignés en fonction de leur présence et leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés et mandatés en co-exclusivité avec LOCARE.

Le suivi des actions commerciales engagées est effectué au cours des réunions communes aux équipes des directions patrimoniales et de LOCARE.

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 hebdomadaire, 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.

La programmation des travaux de remise en état ou de rénovation est anticipée au plus près de l'annonce du congé, ainsi que la mise au point des actions commerciales nécessaires à la relocation.

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 par LOCARE.

Sélection des clients

Les nouveaux locataires du patrimoine résidentiel sont sélectionnés par un comité journalier qui s'attache à l'analyse complète de chaque candidature présentée, tout en restant particulièrement attentif au critère de solvabilité.

Les nouveaux locataires du patrimoine de l'immobilier d'entreprise sont sélectionnés après une étude de solvabilité. GECINA a souscrit un contrat d'assurance crédit, afin de se prémunir contre les risques d'impayés sur les baux commerciaux de bureaux. Après une évaluation des risques des candidats locataires et leur acceptation par l'assureur, les loyers impayés sont garantis sur plusieurs années, en cas de défaillance.

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 s'est dotée d'un service chargé de la qualité et de la satisfaction des clients résidentiels. De nombreuses actions ont été menées par ce service en 2004, la plus significative étant la mise en place d'un "baromètre de satisfaction" : à ce titre, plusieurs résidences représentant près de 2 600 locataires ont fait l'objet d'une enquête de satisfaction détaillée dont le taux de réponse a été proche de 50 %. L'analyse de ces réponses permet donc, pour chaque résidence étudiée, une appréciation fiable et précise de la qualité des prestations. Cette analyse permet la mise en place de plans d'action dont les effets à terme seront mesurés par de nouvelles enquêtes. D'autres études ont été menées au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne les performances de la plate-forme "GECINA Sécurité", le fonctionnement des ascenseurs et l'analyse des courriers de réclamations.

Fonctions supports

Systèmes d'information

La gestion des risques liés à l'exploitation du système d'information est assurée par un ensemble de contrôles informatiques, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, des contrôles du bon déroulement des traitements effectués et des procédures formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Un contrat de "back-up" permet également d'assurer la poursuite de l'activité de la Société en cas d'indisponibilité du système d'information suite à un sinistre majeur.

Depuis le début de l'année 2004, les informations comptables et de gestion de GECINA sont traitées sur un système d'information unique. Le regroupement, en fin d'année, des équipes administratives sur l'emplacement du nouveau siège du Groupe s'est accompagné de la mise en place d'une nouvelle infrastructure informatique visant à renforcer la sécurité et la pérennité du système d'information. Les actions menées par la fonction informatique au cours de l'exercice ont également porté sur la mise en place d'un contrat de service interne, dont le bon déroulement est suivi à l'aide d'indicateurs mensuels, et sur le renforcement des contrôles des interfaces.

Un Comité Informatique se réunit tous les deux mois afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs.

Elaboration de l'information financière et comptable

Les travaux comptables de l'ensemble des sociétés du Groupe sont réalisés au sein d'une même direction et sur un système d'information unique, visant à améliorer le contrôle des traitements comptables et de consolidation, dans le respect des principes et normes définis au niveau consolidé. De nombreuses actions ont par ailleurs été menées en 2004 par la fonction comptable, en matière de fiabilité et de qualité de l'information financière : il s'agit notamment de l'harmonisation des méthodes et des plans de compte du Groupe, du renforcement de l'automatisation des saisies et de la mise en place d'un nouvel outil de consolidation.

D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles 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. Enfin, le suivi budgétaire établi à partir du plan de compte Groupe et les analyses comparatives développées par le Contrôle de Gestion assurent un contrôle de second niveau.

Fonction juridique

La majeure partie des risques juridiques, et en particulier ceux liés aux opérations d'acquisition/cession d'actifs, est suivie soit avec l'appui d'avocats ou de conseils juridiques extérieurs, soit en interne par la fonction juridique.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards étudiés par les services de gestion. Les contentieux locataires font l'objet d'un suivi par une équipe spécialisée.

Enfin, le service juridique assure l'ensemble du suivi juridique des sociétés du Groupe.

Gestion financière

Les risques financiers sont gérés par la fonction trésorerie et financement qui suit régulièrement l'évolution des marchés, les ratios financiers du Groupe et le plan prévisionnel de financement mis à jour de façon permanente. 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 taux. 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.

Le Comité Financier définit la politique de gestion financière et en contrôle mensuellement la réalisation. Les opérations bancaires ou financières d'un montant supérieur à 15 M€ doivent par ailleurs faire l'objet d'une concertation préalable entre le Président et le Directeur Général.

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.

Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application du dernier alinéa de l'article L.225-235 du Code de commerce

sur le rapport du Président du Conseil d'Administration pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société GECINA et en application des dispositions du dernier alinéa 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 2004.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données 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 du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris et La Défense, le 5 avril 2005

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle

Mazars et Guérard
Philippe Castagnac

Conseil d'Administration et Direction Générale

Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani

Né le 12 janvier 1937
Nationalité française
14-16, rue des Capucines - 75002 Paris

Administrateur

Nommé par l'AG du 23 mai 2000.
Renouvelé par l'AG du 3 juin 2003.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

Fonction principale exercée :

Président du Conseil d'Administration de GECINA

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Président du Conseil d'Administration de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE - SIF (jusqu'au 25 février 2004)
- Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA
- Membre du Conseil de Surveillance d'Oddo & Cie SCA
- Administrateur de SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE - SIF, Société Générale, AGF, TOTAL, Kaufman et Broad

Mandats sociaux dans des sociétés étrangères : SNA Holding Ltd, Bermudes (Président du Conseil d'Administration), SNA SAL, Liban (Administrateur), SNA-RE Ltd, Bermudes (Administrateur), JETIX Europe, Pays-Bas (membre du Conseil de Surveillance), Hypo Real Estate Holdings - Allemagne (membre du Conseil de Surveillance)

Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani détient 2 000 actions GECINA au 31 décembre 2004.

La rémunération brute versée directement ou indirectement, en 2004, à Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani s'est élevée à 176 000 €, contre 304 589 € en 2003, la rémunération de 2003 comprenant un bonus exceptionnel de 150 000 € au titre de la réalisation de l'offre publique présentée sur SIMCO.

Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani a perçu au sein du Groupe 18 500 € de jetons de présence.

En outre une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani.

Le Président s'est vu attribuer par le Conseil d'Administration 33 000 options au titre de l'exercice 2004.

Au 31 décembre 2004, le Président était titulaire d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques ajustées sont les suivantes :

DATE D'ATTRIBUTION	NOMBRE D'OPTIONS ATTRIBUEES	DATE D'EXPIRATION	PRIX D'EXERCICE (en €)	NOMBRE D'OPTIONS EXERCEES EN 2004	OPTIONS RESTANT A EXERCER
26/09/2001	20 213	25/09/2009	46,99	0	20 213
05/06/2002	24 260	04/06/2010	47,20	0	24 260
25/11/2003	30 325	24/11/2011	51,82	0	30 325
12/10/2004	33 000	11/10/2014	64,92	0	33 000

Monsieur Serge Grzybowski

Né le 14 septembre 1958
Nationalité française
14-16, rue des Capucines - 75002 Paris

Directeur Général depuis le 5 juin 2002.

Fonction principale exercée :
Directeur Général de GECINA

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Administrateur de SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE - SIF (Président), LOCARE (Président), PARIGEST, HOTEL D'ALBE
- Gérant de FONCIGEF
- Représentant légal de GECINA, gérant de : SCI BEAUGRENELLE, SCI TOUR H15, SCI PARIS SAINT-MICHEL, SCI ROUTE DE LA REINE, SCI 16, VE INVESTISSEMENT, SCI du 77/81, BOULEVARD SAINT-GERMAIN, SNC MICHELET LEVALLOIS
- Représentant légal de GECINA, Président de GECITER, Aménagement Innovation et Construction - AIC, SAS SPL, SAS INVESTIBAIL TRANSACTIONS, SAS PARISIENNE IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT 1 - SPII 1, SAS PARISIENNE IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT 2 - SPII 2, SAS FEDIM, SAS UNION IMMOBILIERE DE GESTION - UIG, SAS GEC 1, SAS GEC 2, SAS GEC 3, SAS 26/28, RUE SAINT-GEORGES, SAS 23/29, RUE DE CHATEAUDUN

Monsieur Serge Grzybowski détient 550 actions GECINA au 31 décembre 2004.

La rémunération brute versée directement ou indirectement en 2004 à Monsieur Serge Grzybowski s'est élevée à 418 460 €, contre 519 146 € en 2003, se décomposant comme suit :

- une partie fixe de 280 000 € contre 243 918 € en 2003,
- une partie variable de 135 801 € calculée en fonction de l'évolution du cash flow courant consolidé par action, contre 122 569 € en 2003,
- des avantages en nature (voiture) pour 2 659 €, identiques à ceux de 2003,
- la rémunération de 2003 comprenait un bonus exceptionnel de 150 000 € au titre de la réalisation de l'offre publique présentée sur SIMCO.

Une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Serge Grzybowski.

Monsieur Serge Grzybowski ne perçoit pas de jetons de présence au sein du Groupe.

Monsieur Serge Grzybowski s'est vu attribuer par le Conseil d'Administration 33 000 options au titre de l'exercice 2004.

Dans certaines circonstances Monsieur Serge Grzybowski est susceptible de bénéficier d'une indemnité en cas de cessation de son mandat, égale à la somme des rémunérations pendant deux ans, bonus compris.

Au 31 décembre 2004, Monsieur Serge Grzybowski était titulaire d'options d'achat d'actions dont les principales caractéristiques ajustées sont les suivantes :

DATE D'ATTRIBUTION	NOMBRE D'OPTIONS ATTRIBUEES	DATE D'EXPIRATION	PRIX D'EXERCICE (en €)	NOMBRE D'OPTIONS EXERCEES EN 2004	OPTIONS RESTANT A EXERCER
26/09/2001	20 213	25/09/2009	46,99	0	20 213
05/06/2002	24 260	04/06/2010	47,20	0	24 260
25/11/2003	30 325	24/11/2011	51,82	0	30 325
12/10/2004	33 000	11/10/2014	64,92	0	33 000

Monsieur Michel Pariat

Né le 30 mai 1938
Nationalité française
313, rue Lecourbe - 75015 Paris

Administrateur Vice-Président

Nommé par l'AG du 20 décembre 2002.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :
Président du Logement Français

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Membre du Conseil de Surveillance de Promo-Réal
- Administrateur de IPD France

Monsieur Michel Pariat détient 980 actions de GECINA au 31 décembre 2004.

Monsieur Michel Pariat a perçu au sein du Groupe 15 500 € de jetons de présence.

Au 31 décembre 2004, Monsieur Michel Pariat était titulaire d'options de souscription ou d'achat d'actions dont les principales caractéristiques ajustées sont les suivantes :

DATE D'ATTRIBUTION	NOMBRE D'OPTIONS ATTRIBUEES	DATE D'EXPIRATION	PRIX D'EXERCICE (en €)	NOMBRE D'OPTIONS EXERCEES EN 2004	OPTIONS RESTANT A EXERCER
27/09/2000	27 290 ⁽¹⁾	27/09/2010	40,13	0	27 290
26/09/2001	23 651 ⁽¹⁾	26/09/2011	39,16	0	23 651
25/09/2002	27 287 ⁽²⁾	25/09/2012	44,28	0	27 287 ⁽³⁾

(1) Options de souscription.

(2) Options d'achat.

(3) Depuis le 31 décembre 2004, Monsieur Michel Pariat a exercé 1 000 options de ce plan, le nombre d'options restant à exercer étant ainsi ramené à 26 287.

Monsieur Charles Ruggieri

Né le 16 janvier 1948

Nationalité française

46, avenue Foch - 57000 Metz

Administrateur

Coopté le 12 septembre 1996 (ratification par l'AG du 4 juin 1997).

Renouvelé par l'AG du 5 juin 2002.

Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :

Président de BATIPART SA

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.
- Administrateur de Sovakle SA, Cial SA, Finagest SA, Suren
- Représentant légal de Batipart, Président des sociétés Novae, SAS du 46, avenue Foch
- Administrateur de L'Arsenal (Association), Cilgere Lorraine (Association), Foncière Logements (Association), Usine d'Electricité de Metz (Régie Municipale), ANPEEC (EPIC)
- Président d'honneur de la société Batigere SAS
- Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs
- Administrateur représentant Cilgere Lorraine à L'UESL (SA Coopérative à capital variable)
- Administrateur représentant le GIE Cilgere à l'Apalof

Monsieur Charles Ruggieri détient 20 540 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Monsieur Charles Ruggieri a perçu au sein du Groupe 26 000 € de jetons de présence.

Monsieur Christian de Gournay

Né le 25 août 1952

Nationalité française

153, rue de la Pompe - 75116 Paris

Administrateur

Coopté le 5 mars 1997 (ratification par l'AG du 4 juin 1997).

Renouvelé le 2 juin 2003.

Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

Fonction principale exercée :

Président du Directoire de Cogedim

Monsieur Christian de Gournay détient 400 actions GECINA au 15 mars 2005.

Monsieur Christian de Gournay a perçu au sein du Groupe 18 500 € de jetons de présence.

Monsieur Bertrand Letamendia

Né le 6 février 1947

Nationalité française

93, rue de Richelieu - 75002 Paris

Administrateur

Coopté le 8 février 2000 (ratification par l'AG du 23 mai 2000).

Renouvelé par l'AG du 5 juin 2002.

Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :

Directeur Immobilier du Groupe des AGF

Autres mandats et autres fonctions exercés en 2004 :

- Gérant de la SNC AGF Immobilier
- Gérant de la SNC Phenix Immobilier
- Membre du Conseil de Surveillance de Klépierre
- Administrateur de la Société Sogeprom
- Président de la SAS Invco
- Président de la SAS Etablissements Paindavoine
- Président de la SAS Etoile Foncière et Immobilière
- Président de la SAS Financière Cogedim Laennec
- Président de la SAS Kléber Lamartine
- Président de la SAS Madeleine Opéra
- Président de la SAS Kléber Passy
- Président de la SAS 48 Notre Dame des Victoires
- Président de la SAS Société Commerciale Vernet
- Président de la SAS Société Foncière Européenne
- Président de la SAS Société de Négociations Immobilières et Mobilières Maleville "Sonimm"
- Président de Vernon SAS
- Président de la SAS Kléber Longchamp
- Gérant de la SNC A.I.P.
- Gérant de la SNC Allianz Bercy
- Gérant de la Société Allianz France SARL
- Gérant de la Société Allianz Immo 3 EURL
- Gérant de l'EURL 20/22, rue Le Peletier
- Gérant de la SCI Centre et Paris
- Gérant de la SCI Clichassur
- Gérant de la SCI 16/18, avenue George V
- Gérant de la SCCV 48-50 Henri Barbusse
- Gérant de la SCCV 33 La Fayette
- Gérant de la Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers
- Gérant de la SCI Remaupin
- Gérant de la SCI 3, route de la Wantzenau "Les Portes de L'Europe"
- Gérant de la SC Preloyd Immobilier
- Gérant de la SCI VI Jaurès
- Gérant de la SCI Via Pierre 1
- Gérant de la SCI du 18, rue Vivienne - Vivienne 18

Monsieur Bertrand Letamendia détient 780 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Monsieur Bertrand Letamendia a perçu au sein du Groupe 21 500 € de jetons de présence.

Azur Vie

Administrateur

représenté par **Monsieur Bruno Legros**

Né le 14 juillet 1944

Nationalité française

76, rue de Prony - 75017 Paris

Coopté le 12 septembre 1996 (ratification par l'AG du 4 juin 1997).

Renouvelé par l'AG du 3 juin 2003.

Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

Fonction principale exercée :

Directeur des Investissements du Groupe Azur-GMF

Autres mandats et autres fonctions exercés en 2004 :

- Président-Directeur Général de Foncière Malesherbes Courcelles, Sécurité Pierre Investissement
- Administrateur de ARBF, Grands Millésimes de France
- Gérant de Prony Immobilier, Prony Pierre 1, SCI Socica
- Membre du Comité de Gérance de SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
- Représentant permanent de Azur Assurances i.a.r.d.
- Administrateur de Boissy Finances, Azur-GMF Obligations
- Représentant permanent de Azur Vie
- Gérant de SCI Sécurité Pierre
- Représentant permanent de Azur-GMF Mutuelles d'Assurances Associées
- Administrateur de SIIC de Paris
- Représentant permanent de GMF Vie
- Membre du Conseil de Surveillance de la Société Foncière des Régions

La Société Azur Vie détient 400 actions GECINA au 8 mars 2005.

Monsieur Bruno Legros a perçu au sein du Groupe 21 500 € de jetons de présence.

GMF Vie

Administrateur

représenté par **Madame Sophie Beuvaden**

Née le 1^{er} avril 1957

Nationalité française

76, rue de Prony - 75017 Paris

Nommé par l'AG du 8 juillet 1999. Renouvelé par l'AG du 5 juin 2002.

Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué à la Direction Financière d'Azur-GMF Mutuelles d'Assurances Associées

Autres mandats et autres fonctions exercés en 2004 :

Titulaire en France :

- Président du Conseil d'Administration de Assistance Protection Juridique, Fidelia Assistance
- Administrateur de la SAS SEHPB
- Membre du Comité de Gérance de SCE du Château Beychevelle, SCE du Château Beaumont
- Administrateur de Foncière Malesherbes Courcelles

Titulaire à l'étranger :

- Membre du Conseil de Surveillance de Tokajhetsylo
- Administrateur de Assurances Mutuelles d'Europe, Ame Life Lux, Ame Lux SA, Azuritalia Assicurazioni SPA, Azuritalia Vita, Azur Multiramos, Azur Vida, CSE Ico, CSE Safeguarde, GMF Financial
- Représentant permanent de Azur Assurances i.a.r.d.
- Administrateur de Azur Vie, Sécurité Pierre Investissement
- Représentant permanent de Azur Vie
- Administrateur de GMF Vie
- Représentant permanent de GMF Assurances
- Administrateur de SIIC de Paris, PHRV
- Représentant permanent de GMF Vie
- Administrateur de Azur-GMF Actions Asiatiques, Azur-GMF Actions Françaises, Azur-GMF Moyen Terme, Azur-GMF Sécurité, Cofitem-Cofimur, Restauration Investissement
- Représentant permanent de La Sauvegarde
- Administrateur de Boissy Finances
- Représentant permanent de Azur-GMF Mutuelles d'Assurances Associés
- Administrateur de Filassistance International
- Représentant permanent de l'Alsacienne Vie
- Administrateur de Boissy Gestion
- Représentant permanent d'Assurances Mutuelles de France
- Administrateur de Azur Patrimoine
- Représentant permanent d'Assistance Protection Juridique
- Administrateur de Foncière Malesherbes Courcelles

La Société GMF Vie détient 3 974 622 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Madame Sophie Beuvaden a perçu au sein du Groupe 15 500 € de jetons de présence.

Madame Anne-Marie de Chalambert

Née le 7 juin 1943

Nationalité française

7-9, boulevard Haussmann - 75009 Paris

Administrateur

Coopté le 15 janvier 2003 (ratification par l'AG du 3 juin 2003).

Renouvelé par l'AG du 2 juin 2004.

Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

Fonction principale exercée :

Directeur de l'Immobilier de Generali Immobilier Conseil

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Président-Directeur Général de Generali Immobilier Conseil
- Président du Conseil de Surveillance de Generali Immobilier Conseil
- Représentant permanent de Generali Assurance Immobilier
- Administrateur de Silic
- Représentant permanent de la Fédération Continentale, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions
- Gérante de SCI du 174, rue de Rivoli, SCI des 52-52 bis, boulevard Saint-Jacques et 6, rue Leclerc, SCI du 26-28, rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine, SCI des 5 et 7, rue Drouot, SCI du Bois des Roches à Saint-Michel-sur-Orge, SCI France Mornay à Lyon, Generali Daumesnil, SCI, Generali Réaumur, SCI, Generali Optima, SCI, Generali Mondial, SCI, Generali Carnot, SCI, Generali Bellefeuilles SCI, Le Franklin SARL, SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie, SCI du 10-12, boulevard de la Libération-Viroflay, SCI du 24, rue de Mogador à Paris 9^e, SCI du 54, avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Immobilière Font Romeu Neige et Soleil, SCI Kandi Novatis, SCI Haussmann 50 Generali, SCI 3, rue de Londres et 70, rue Saint-Lazare

Madame Anne-Marie de Chalambert détient 400 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Madame Anne-Marie de Chalambert a perçu au sein du Groupe 24 500 € de jetons de présence.

Monsieur Laurent Mignon

Né le 28 décembre 1963
Nationalité française
87, rue de Richelieu 75002 Paris

Administrateur

Coopté le 30 août 2002 (ratification par l'AG du 20 décembre 2002).
Renouvelé par l'AG du 3 juin 2003.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

Fonction principale exercée :

Directeur Général des AGF
Membre du Comité Exécutif des AGF
En charge des Activités Vie et des Services Financiers

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Président-Directeur Général de la Banque AGF
- Président du Conseil d'Administration de Génération Vie, Coparc, Dresdner Gestion Privée
- Président du Conseil de Surveillance de AGF Asset Management, AVIP
- Vice-Président du Conseil de Surveillance de Worms & Cie, Euler Hermes, W Finances
- Administrateur Directeur Général de AGF Vie
- Administrateur Directeur Général Délégué de AGF Holding
- Administrateur de AGF International, GIE Placements d'Assurances
- Membre du Conseil de Surveillance de Oddo et Cie SCA, AGF Informatique
- Représentant permanent d'AGF International
- Administrateur de AGF Iart
- Représentant permanent d'AGF Holding
- Administrateur de Bolloré Investissement, AGF Private Equity
- Représentant permanent d'AGF Vie
- Administrateur de Bolloré

Monsieur Laurent Mignon détient 240 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Monsieur Laurent Mignon a perçu au sein du Groupe 20 000 € de jetons de présence.

Monsieur Jean-Paul Sorand

Né le 10 août 1941
Nationalité française
15, rue Simon Dereure - 75018 Paris

Administrateur

Nommé par l'AG du 20 décembre 2002.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :
Directeur Délégué du Président

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Président de PARIGEST
- Administrateur de SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE - SIF, LOCARE, Compagnie Financière de Paris
- Membre du Conseil de Surveillance de Haussmann Immobilier (SCPI).

Monsieur Jean-Paul Sorand détient 55 640 actions GECINA au 31 décembre 2004.

La rémunération brute versée directement ou indirectement en 2004 à Monsieur Jean-Paul Sorand s'est élevée à 421 574 € contre 392 152 € en 2003 comprenant :

- une partie fixe de 268 303 € contre 268 702 € en 2003,
- une partie variable de 149 881 € calculée en fonction de l'évolution du cash flow courant consolidé par action, contre 120 060 € en 2003,
- des avantages en nature (voiture) pour 3 390 €, identiques à ceux de 2003.

Une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Jean-Paul Sorand.

Monsieur Jean-Paul Sorand a perçu au sein du Groupe 24 500 € de jetons de présence.

Monsieur Jean-Paul Sorand s'est vu attribuer par le Conseil d'Administration 20 000 options au titre de l'exercice 2004.

Au 31 décembre 2004, Monsieur Jean-Paul Sorand était titulaire d'options de souscription ou d'achat d'actions dont les principales caractéristiques ajustées sont les suivantes :

DATE D'ATTRIBUTION	NOMBRE D'OPTIONS ATTRIBUEES	DATE D'EXPIRATION	PRIX D'EXERCICE (en €)	NOMBRE D'OPTIONS EXERCEES EN 2004	OPTIONS RESTANT A EXERCER
27/09/2000	27 290 ⁽¹⁾	27/09/2010	40,13	20 215	7 075
26/09/2001	23 651 ⁽¹⁾	26/09/2011	39,16	15 161	8 490
25/09/2002	27 287 ⁽²⁾	25/09/2012	44,28	0	27 287
25/11/2003	20 217 ⁽²⁾	24/11/2011	51,82	0	20 217
12/10/2004	20 000 ⁽²⁾	11/10/2014	64,92	0	20 000

(1) Options de souscription.

(2) Options d'achat.

Monsieur Bertrand de Feydeau

Né le 5 août 1948
Nationalité française
7, rue Saint-Vincent - 75018 Paris

Administrateur

Nommé par l'AG du 20 décembre 2002.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :

Directeur Général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Administrateur de Axa Aedificandi (Sicav), Bail Investissement
- Membre du Conseil de Surveillance de Klépierre
- Censeur d'Affine - Sefri-Cime
- Président de l'Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier (AFSMI)
- Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors au Royaume Uni (FRICS)
- Administrateur et trésorier de la Fondation du Patrimoine
- Délégué des Vieilles Maisons Françaises pour le Département de la Vienne

Monsieur Bertrand de Feydeau détient 400 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Monsieur Bertrand de Feydeau a perçu au sein du Groupe 21 500 € de jetons de présence.

Monsieur Philippe Geslin

Né le 9 juillet 1940
Nationalité française
19, rue Decamps - 75016 Paris

Administrateur

Nommé par l'AG du 20 décembre 2002.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Administrateur de Calyon, Arc International, Crédit Foncier de Monaco, Union Financière de France Banque

Monsieur Philippe Geslin détient 580 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Monsieur Philippe Geslin a perçu au sein du Groupe 26 000 € de jetons de présence.

Madame Françoise Monod

Née le 18 juillet 1938
Nationalité française
174, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

Administrateur

Nommé par l'AG du 20 décembre 2002.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :

Avocat au Barreau de Paris Cabinet PDGB

Autres mandats et fonctions exercés en 2004 :

- Administrateur de Siparex Associés, Siparex Ventures Gestion, Caixabank France

Madame Françoise Monod détient 400 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Madame Françoise Monod a perçu au sein du Groupe 17 000 € de jetons de présence.

PREDICA

Représentée par **Monsieur Jean-Pierre Bobillot**

Né le 21 février 1944
Nationalité française
50, rue de la Procession - 75015 Paris

Administrateur

Nommé par l'AG du 20 décembre 2002.
Fin de mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Fonction principale exercée :

Directeur Général adjoint de La Compagnie d'Assurance Predica

La Société Predica détient 7 591 718 actions GECINA au 31 décembre 2004.

Monsieur Jean-Pierre Bobillot a perçu au sein du Groupe 17 000 € de jetons de présence.

Commissaires aux Comptes

Les mandats de Commissaires aux Comptes titulaires de la Société sont exercés par :

- Le Cabinet Mazars & Guérard, Le Vinci 4, allée de l'Arche - 92075 Paris la Défense cedex, représenté par Monsieur Philippe Castagnac, désigné pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 2 juin 2004, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.
- Le Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, 32, rue Guersant - 75017 Paris, représenté par Monsieur Eric Bulle, désigné pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 2 juin 2004, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au titre de l'année 2004 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires et d'audit se montent à :

Mazars & Guérard : 470 m€

PricewaterhouseCoopers Audit : 324 m€

Les mandats des Commissaires aux Comptes suppléants de la Société sont exercés par :

- Monsieur Patrick de Cambourg, Le Vinci 4, allée de l'Arche - 92075 Paris la Défense cedex, désigné pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 2 juin 2004, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.
- Monsieur Pierre Coll, 32, rue Guersant - 75017 Paris, désigné pour une durée de 6 ans par l'Assemblée Générale du 2 juin 2004, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Dernière actualité

Croissance de 15 % des revenus locatifs au 1^{er} trimestre 2005

en M€	1 ^{ER} TRIMESTRE 2005	1 ^{ER} TRIMESTRE 2004	Δ
Revenus locatifs (normes IFRS)	132,03	114,86	+ 14,95 %
<i>Revenus locatifs quittancés ⁽¹⁾</i>	131,92	114,72	+ 15,00 %
<i>Application de la norme IFRS 17</i>	0,11	0,14	
Revenus locatifs à structure égale et hors surfaces en vente (normes IFRS)	109,73	102,46	+ 7,10 %
Pôle tertiaire			
Revenus locatifs (normes IFRS)	80,86	64,74	+ 24,91 %
<i>Revenus locatifs quittancés ⁽¹⁾</i>	80,75	64,60	+ 25,01 %
<i>Application de la norme IFRS 17</i>	0,11	0,14	
Revenus locatifs à structure égale et hors surfaces en vente (normes IFRS)	61,93	56,75	+ 9,12 %
Pôle résidentiel			
Revenus locatifs (normes IFRS)	51,17	50,12	+ 2,09 %
<i>Revenus locatifs quittancés ⁽¹⁾</i>	51,17	50,12	+ 2,09 %
<i>Application de la norme IFRS 17</i>	-	-	-
Revenus locatifs à structure égale et hors surfaces en vente (normes IFRS)	47,80	45,71	+ 4,58 %

(1) Revenus locatifs (normes françaises).

Au cours des trois premiers mois de l'exercice, les revenus locatifs consolidés de GECINA ont enregistré une forte progression par rapport au premier trimestre 2004, de 14,95 %, en normes IFRS, pour atteindre 132,03 M€. L'application de la norme IFRS 17 qui intègre les conséquences financières de toutes les dispositions prévues au contrat de bail (principalement les franchises et paliers de loyers) sur la durée ferme du bail, est sans incidence sur les revenus locatifs établis selon les normes françaises. Ces revenus locatifs, correspondant aux loyers quittancés, se sont en effet établis à 131,92 M€, soit une hausse de 15 % par rapport au premier trimestre 2004.

A structure égale et hors surfaces en vente, les revenus locatifs du Groupe (normes IFRS) ont progressé de 7,1 %. Outre cette croissance interne soutenue, les loyers consolidés ont bénéficié de l'impact des acquisitions réalisées en 2004 (+ 11,8 M€) tandis que l'effet des cessions se limitait à 0,7 M€.

Une part croissante d'activité tertiaire

Au premier trimestre 2005, les revenus locatifs du pôle tertiaire ont représenté 61,2 % de l'activité locative du Groupe, en normes IFRS, contre 56,4 % au cours de la même période de l'exercice 2004. Les acquisitions réalisées en 2004, composées d'immeubles de bureaux d'une surface totale de près de 230 000 m², ont contribué à une hausse de 18,22 % des loyers tertiaires du premier trimestre 2005. Pour leur part, les loyers tertiaires à structure égale et hors surfaces en vente ont enregistré une progression de 9,12 % supérieure à l'indexation comprise entre 3,58 % et 5,74 % selon les indices trimestriels du coût de la construction publiés au cours de la période.

Le taux d'occupation financier s'est maintenu à un niveau satisfaisant au cours du trimestre pour s'élever à 95,93 % en mars dernier. Près de 17 000 m² de surfaces tertiaires ont été reloués au cours du premier trimestre 2005 à un loyer moyen supérieur de 20 % au loyer moyen des baux libérés. 1 350 m² ont, par ailleurs, fait l'objet d'une nouvelle location. Ce dynamisme commercial s'est récemment confirmé avec la commercialisation de 1 400 m² de l'immeuble Dauphiné Part-Dieu à un loyer annuel de 191 €/m² HTHC, avec prise d'effet au 1^{er} juin prochain, qui portera le taux d'occupation de cet immeuble neuf à 64 %.

Une activité résidentielle bien orientée

Les loyers du pôle résidentiel ont atteint 51,17 M€, en augmentation de 2,09 %. L'effet des programmes de vente d'appartements et de la cession, le 31 janvier 2005, du 22-24, rue Balard - rue des Cévennes dans le 15^e arrondissement de Paris a été compensé par une hausse de 4,58 % des loyers à structure égale et hors surfaces en vente. L'effet de l'indexation des baux, comprise entre 2,96 % et 4,58 % au cours des quatre derniers trimestres, a contribué favorablement à cette performance.

Parallèlement, la revalorisation des loyers autorisée par les nouvelles locations s'est poursuivie au cours du 1^{er} trimestre 2005. 531 appartements (32 993 m²) ont été loués à de nouveaux locataires au cours de cette période, soit un taux de rotation annualisé du parc résidentiel de 15,10 % en mars 2005 contre 14,23 % en mars 2004. Les loyers moyens de relocation au cours des trois premiers mois de l'exercice se sont établis à 17,76 € le m² par mois à Paris (17,09 € au premier trimestre 2004) et à 12,37 € le m² par mois en région parisienne (12,12 € au premier trimestre 2004), s'inscrivant ainsi en hausse de 5,83 % à Paris et de 0,29 % en région parisienne. Le taux d'occupation financier est demeuré élevé au cours de la période pour atteindre 98,37 % en mars dernier contre 96,96 % en mars 2004. Enfin, le délai moyen de relocation a enregistré une réduction de 10 jours entre le premier trimestre 2004 et le premier trimestre 2005 pour s'établir cette année à 52 jours.

Une gestion patrimoniale active du pôle tertiaire

Conformément à l'intention indiquée en 2004, le Groupe a, au terme d'un appel d'offre, signé une promesse de vente au profit du Groupe General Electric Real Estate, portant sur 8 immeubles du patrimoine de GECINA situés à Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Noisy-le-Grand et Meudon-la-Forêt. La signature de l'acte définitif est prévue à la fin du mois de mai.

Parallèlement, le Groupe GECINA confirme la signature, le 23 mars 2005, d'une promesse synallagmatique de vente portant sur l'acquisition du siège historique du *Figaro*. Situé au cœur du 2^e arrondissement, au 37, rue du Louvre, cet immeuble développe une surface de plus de 8 000 m² HON et bénéficiera d'une restructuration lourde initiée au départ de son occupant actuel, prévu en fin d'année.



GECINA

Direction de la Communication Financière : 01 40 40 51 98

Conception et réalisation : W PRINTEL

Crédit photos : Luc Boegly, Thomas Dhellemmes, Pascal Dolémieux/Agence Rapho,
Alain Kernévez, Jean-Baptiste Vetter, Studio Pons et X.



14-16, rue des Capucines - 75002 Paris - Tél. : 01 40 40 50 50
Adresse postale : 14-16, rue des Capucines - 75084 Paris cedex 02
29, quai Saint-Antoine - 69002 Lyon - Tél. : 04 72 77 11 40

www.gecina.fr
www.locare.fr